

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

_____ Андрій МАРТИН

«__» _____ 2025 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Формування земельних ділянок для будівництва та
обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на
умовах оренди в межах села Чернин, Білоцерківського району, Київської
області»**

Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»

Грант освітньої програми

д-р. географ. наук, проф. _____

Іван КОВАЛЬЧУК

Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи

к.е.н., доцент _____

Олександр ЧУМАЧЕНКО

Виконала

Аліна КРАСНОСІЛЬСЬКА

КИЇВ – 2025

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри

землевпорядного проектування

_____ Андрій МАРТИН

«__» _____ 2025 р.

ЗАВДАННЯ

на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту

Красносільської Аліни Андріївни

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на умовах оренди в межах села Чернин, Білоцерківського району, Київської області»;

Затверджено наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року 2063 «С».

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

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

Перелік питань, які потрібно зробити:

1. Описати проектне рішення;
2. Опрацювати матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
3. Розробити кадастровий план земельної ділянки на території Чернинської сільської ради, Білоцерківського району, Київської області.

Перелік графічних документів:

1. Кадастровий план земельної ділянки.
2. Схема прив'язки до пунктів державної геодезичної мережі.

Дата видачі завдання _____

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи _____ **Олександр ЧУМАЧЕНКО**

Завдання прийняла до виконання _____ **Аліна КРАСНОСІЛЬСЬКА**

Зміст

РЕФЕРАТ.....	6
ВСТУП.....	7
РОЗДІЛ 1. ТЕРЕТИЧНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД НА УМОВАХ ОРЕНДИ В УКРАЇНІ.....	9
1.1. Визначення та класифікація земель житлової забудови в Україні..	9
1.2. Правовий режим земель житлової та громадської забудови.....	9
1.3. Нормативно-правова база використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.....	11
РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ.....	17
2.1. Земельна ділянка, як об'єкт землеустрою.....	17
2.2. Послідовність дій при відведенні земельної ділянки	23
2.3. Топографо-геодезичні роботи.....	26
РОЗДІЛ 3 РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У КОРИСТУВАННЯ НА УМОВАХ ОРЕНДИ В МЕЖАХ С. ЧЕРНИН БІЛОЦЕРКІВСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ	32
3.1. Порядок відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди.....	32
3.2. Розробка проектної документації щодо відведення земельної ділянки.....	39
ВИСНОВКИ.....	44
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	46
ДОДАТКИ.....	49

РЕФЕРАТ

У першому розділі кваліфікаційної роботи було детально розглянуто теоретичні основи та аналіз нормативно-правового регулювання, що стосується формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на умовах оренди. У ньому розкриваються ключові поняття землеустрою, такі як "земельна ділянка", її цільове призначення, а також принципи її формування. Значна увага приділяється інституту оренди землі, висвітлюючи його переваги, недоліки та правові механізми укладання, реєстрації та припинення орендних відносин відповідно до законодавства України. У розділі детально описано процедуру відведення земельних ділянок, починаючи від подання клопотання до державної реєстрації права оренди.

У другому розділі було досліджено зміст та склад документації із землеустрою, яка необхідна для формування земельної ділянки під індивідуальне житлове будівництво. Було проаналізовано загальні вимоги до проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та обслуговування житлового будинку, господарських будівель. Важливими моментами проєкту землеустрою є розробка сертифікованим інженером-землевпорядником та погодження з органами місцевого самоврядування. Роль документації із землеустрою відкритість процесу формування земельної ділянки, відповідність усім нормам законодавства та раціональне використання земельних ресурсів та вимогам

У третьому розділі було розглянуто процес формування земельної ділянки для будівництва житлового будинку, господарських будівель та споруд у Білоцерківському районі Київської області. Було проаналізовано природні та планувальні умови району. Здійснено геодезичне встановлення меж земельної ділянки, розроблено кадастровий план, опис меж, відомості про цільове призначення та інші необхідні документи.

ВСТУП

Актуальність теми. Формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на умовах оренди є актуальною та важливою темою, яка потребує уваги відповідних органів влади та фахівців. Одною з головних причин актуальності цієї теми є зростання потреб на житло. З оренди землі орендар та орендодавець матимуть економічну вигоду. З однієї сторони орендар, який отримує можливість користуватися земельною ділянкою за відносно не велику плату, а з іншої орендодавець, який від цього отримує стабільний дохід. Відведення землекористування в оренду може сприяти збільшенню робочих місць шляхом залучення інвестицій в будівельну галузь. Не менш важливою причиною є потреба у ефективному використанні земельних ресурсів. Земля є обмеженим ресурсом, і ефективне використання земельних ділянок стає особливо важливим. Також важливими є юридичні та організаційні аспекти, оскільки, процес відведення землекористування в оренду має свої особливості і вимагає виконання відповідних юридичних та організаційних процедур. Дослідження практичних аспектів цього процесу допоможе визначити оптимальні підходи, процедури та умови для формування земель в оренду.

Мета бакалаврської роботи полягає в детальному дослідженні та аналізі процесу формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на умовах оренди.

Відповідно до поставленої мети вирішувались такі завдання:

- дослідити основні нормативно-правові документи, що регламентують формування землекористування для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на умовах оренди;
- розкрити сутність земель житлової та громадської забудови, як категорії земель;
- проаналізувати процес розроблення проекту землеустрою щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд на основах оренди.

Об'єктом проектування виступає земельна ділянка що формується для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд на умовах оренди в межах с. Чернин, Білоцерківського району, Київської області.

Предметом дослідження є конкретні аспекти і практики, пов'язані з формуванням земельних ділянок в користування на умовах оренди для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. Дослідження може охоплювати такі аспекти, як процедури відведення землі в оренду, правові аспекти укладання орендних договорів, вимоги до орендарів, контроль за використанням землі, ефективність використання орендованих земельних ділянок та інші практичні питання.

РОЗДІЛ 1. ТЕРЕТИЧНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ЖИТЛОВИХ БУДИНКІВ, ГОСПОДАРСЬКИХ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД НА УМОВАХ ОРЕНДИ В УКРАЇНІ

1.1. Визначення та класифікація земель житлової забудови в Україні

Стаття 19 Земельного кодексу України визначає поділ всіх земель України за цільовим призначенням на дев'ять категорій. Серед них важливе місце займають землі житлової та громадської забудови, яким присвячена Глава 6 Земельного кодексу України (статті 38-42)[14].

До земель житлової та громадської забудови, відповідно до п. 14.1.78 Податкового Кодексу України, належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Землі громадської забудови - це землі, які використовуються для розміщення громадських будівель і споруд (готелів, офісних будівель, торговельних будівель, для публічних виступів, для музеїв та бібліотек, для навчальних та дослідних закладів, для лікарень та оздоровчих закладів), інших об'єктів загального користування[14].

З детальним переліком основних груп будинків та приміщень громадського призначення можна ознайомитися в додатку А ДБН В 2.2-9:2018 "Громадські будинки і споруди. Основні положення".

Межа населених пунктів – це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію відповідного населеного пункту від інших територій[14].

1.2. Правовий режим земель житлової та громадської забудови

Визначення земель житлової та громадської забудови

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування[1].

Використання земель житлової та громадської забудови

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм[1].

Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва

Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених Земельним Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами[1].

Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів

1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

2. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами[1].

Земельні ділянки багатоквартирних будинків

3. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

4. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у

будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

5. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

6. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

7. У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку[1].

1.3. Нормативно-правова база використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд

В Україні нормативно-правове забезпечення відведення землекористування в користування на умовах оренди для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд регулюється законодавством. Основним законом є Земельний кодекс України, який визначає загальні принципи відчуження землі, а також порядок її відведення в оренду.

Для відведення землі в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд необхідно мати право власності або право користування землею, а також дотримуватися встановлених законодавством вимог щодо обробки та використання землі Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених Земельним Кодексом. Понад

норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами [1].

Для оформлення орендної угоди необхідно звернутися до органу місцевого самоврядування, який має повноваження на відчуження землі в оренду.

Орендна угода повинна містити:

- умови використання землі;
- термін оренди;
- розмір платежів за оренду;
- відповідальність сторін;
- інші умови, які домовляються сторонами [2].

Окрім Земельного кодексу, нормативно-правове забезпечення відведення землі в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд включає також інші законодавчі акти, зокрема Закон України "Про оренду землі", Податковий кодекс України та інші нормативно-правові акти, які встановлюють правові вимоги до земельних відносин.

В Україні, згідно з Земельним кодексом України, земельні ділянки можуть відводитись в оренду для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі. Відповідно до Закону України "Про оренду землі", оренда землі може бути здійснена шляхом укладання договору оренди землі між власником землі та орендарем. Договір оренди землі повинен містити, як зазначалось вище, умови використання земельної ділянки, строк оренди, величину плати за оренду, а також права та обов'язки сторін [3].

Під час відведення земельних ділянок в оренду, важливо дотримуватись всіх вимог законодавства, а також добре вивчити договір оренди землі та умови оренди, щоб уникнути можливих проблем у майбутньому .

Україна має законодавчо визначену процедуру відведення земельних ділянок у користування на умовах оренди для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, яка регулюється законодавством.

Основним законом, що регулює цю сферу, є Закон України "Про оренду землі" від 06/10/1998 року № 161-XIV. Згідно з цим законом, земельну ділянку можна віддати в оренду за рішенням відповідної місцевої ради або органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів [3].

Для відведення землі у користування на умовах оренди для потреб будівництва потрібно дотримуватись також інших нормативних актів, зокрема:

- Закону України "Про землеустрій" від 22/05/2003 року № 858-IV, який регулює порядок землеустрою, визначення меж земельних ділянок та їх кадастрову оцінку;

- Закону України "Про земельний кадастр" від 07.07.2011 року № 3613-VI, який визначає правові, організаційні та методичні засади ведення земельного кадастру, його використання та захисту;

- Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17.02.2011 № 3038-VI, який встановлює правові та організаційні основи містобудівної діяльності і спрямований на забезпечення сталого розвитку територій з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.

- ДБН В 2.2-9:2018 "Громадські будинки і споруди. Основні положення".

- ДБН.Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій".

Крім того, органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів зобов'язані здійснювати контроль за використанням земельної ділянки, яка перебуває в оренді. Такий контроль може здійснюватися через перевірки, проведення інспекцій, моніторинг тощо. В разі виявлення порушень використання земельної ділянки, органи виконавчої влади можуть застосовувати заходи відповідності до законодавства. Зокрема, органи виконавчої влади можуть скласти акт про порушення вимог договору оренди та надіслати його орендареві з вимогою усунути порушення протягом встановленого строку. У разі невиконання орендарем вимог акту про порушення, органи виконавчої влади можуть застосувати адміністративні санкції, передбачені законодавством, а також установлювати обмеження в користуванні земельною ділянкою. У разі повторних порушень орендар може бути позбавлений права на земельну ділянку та зобов'язаний повернути її власнику [1].

Також, органи виконавчої влади можуть застосовувати інші заходи, передбачені законодавством, для забезпечення виконання умов договору оренди та забезпечення ефективного використання земельної ділянки [4].

У разі порушення умов договору оренди земельної ділянки, власник має право розірвати договір та відновити землю у своє розпорядження. При цьому, власник повинен повідомити орендаря про порушення умов договору та надати йому строк для усунення порушень. Якщо орендар не виконав своїх зобов'язань, власник може розірвати договір та відновити своє право на землю [1].

У разі порушення орендарем вимог договору та нормативно-правових актів щодо використання землі, власник може застосовувати штрафні санкції, передбачені у договорі.

Для захисту своїх прав та інтересів, орендар має право звернутись до суду з позовом про захист права на оренду земельної ділянки.

У позовній заяві орендар може вимагати визнання свого права на оренду земельної ділянки, відшкодування збитків, заподіяних порушенням умов договору оренди, відновлення порушених умов договору оренди та інше.

При цьому, орендар повинен мати достатні докази свого права на оренду земельної ділянки та фактів порушення умов договору оренди власником земельної ділянки [1].

Основними завданнями державного контролю за використанням та охороною земель є:

- забезпечення додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України;
- забезпечення реалізації державної політики у сфері охорони та раціонального використання земель;
- запобігання порушенням законодавства України у сфері використання та охорони земель, своєчасне виявлення таких порушень і вжиття відповідних заходів щодо їх усунення;

- забезпечення додержання власниками землі та землекористувачами нормативів у сфері охорони та використання земель, запобігання забрудненню земель та зниженню родючості ґрунтів, погіршенню стану рослинного і тваринного світу, водних та інших природних ресурсів.

Основними принципами здійснення державного контролю за використанням та охороною земель є:

- забезпечення раціонального використання та охорони земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави;
- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні земельних ресурсів над економічними інтересами;
- повне відшкодування шкоди, заподіяної довкіллю внаслідок порушення земельного законодавства України;
- поєднання заходів економічного стимулювання і відповідальності у сфері використання та охорони земель [13].

В проекті з яким я працювала документація із землеустрою розроблена у відповідності з діючими нормами і правилами, що відносяться до компетенції органів державного нагляду.

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

- Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., №2768-111 [1];
- Закон України «Про землеустрій», м. Київ, 22 травня 2003 р., №858-IV [4];
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та земле оціночних робіт», м. Київ, 02.10.2012 р., №5394-VI [5];
- Закон України «Про оренду землі», м. Київ, 6 жовтня 1998 р., №161-XIV [3];
- «Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» затвердженою наказом Держкомзему України №376, м. Київ, 18.05.2010р. [6];

- Інструкція з топографічного зніманням у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2. 09-04-98). м. Київ, 1999р. [7];
- Порядок складання та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимог до їх оформлення, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України №1117 від 08.12.2010р. [8];
- Закон України “Про державний земельний кадастр”, м. Київ від 07.07.2011 р., №3613-УІ[9];
- «Порядок ведення Державного земельного кадастру» затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051 [10];
- Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою» від 2 червня 2015 року № 497-УІІ [11];
- Постанова КМУ від 31 серпня 2016 р. № 580 «Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру» [12].

Отже, нормативно-правове забезпечення відведення земельних ділянок у користування на умовах оренди для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд включає ряд законодавчих актів, які регулюють цей процес. Ці акти встановлюють вимоги, порядок і умови, за яких можна отримати земельну ділянку в оренду. Зокрема, вони визначають права і обов'язки орендаря та власника землі, тривалість оренди, порядок встановлення орендної плати, процедуру подання заявок та їх розгляду, вимоги до орендарів та інші важливі аспекти орендного відношення.

РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

2.1. Земельна ділянка, як об'єкт землеустрою

Землеустрій - сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил[4].

Землеустрій забезпечує:

а) реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;

б) надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель;

в) встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

г) організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням,

удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;

д) розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;

е) організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;

є) отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель[4].

Система землеустрою включає:

- а) законодавчо визначену діяльність у сфері землеустрою;
- б) органи, що здійснюють державне регулювання у сфері землеустрою;
- в) організацію, регулювання та управління у сфері землеустрою;
- г) здійснення землеустрою на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях (далі - загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях);
- г) державний і самоврядний контроль за здійсненням землеустрою;
- д) наукове, кадрове та фінансове забезпечення землеустрою;
- е) суб'єкти та об'єкти землеустрою[4].

Суб'єктами землеустрою є:

- органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування;
- юридичні та фізичні особи, які здійснюють землеустрій;
- землевласники та землекористувачі[4].

Об'єктами землеустрою є:

- територія України;
- території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;
- території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки;
- меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж[4].

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд[15].

У системі землеустрою земельна ділянка є основною одиницею планування, організації використання та охорони земель. Вона є базовим об'єктом:

- інвентаризації;
- формування кадастрової інформації;
- оцінки землі;
- передачі у власність чи користування;
- землеустрою щодо встановлення меж, зонування тощо[16].

До основних властивостей земельної ділянки, слід віднести: межу, площу, адресу та кадастровий номер; правові атрибути: права та зобов'язання суб'єкта володіти, розпоряджатись, користуватись, управляти, спадкувати, тощо, наявність обмежень, обтяжень, земельних сервітутів; якісні атрибути: вартість в

користуванні та вартість в обміні, а в сільському господарстві додатково ґрунтовий покрив, рельєф та експозиція схилу, конфігурація, кліматичні особливості та інше[17].

Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Формування земельної ділянки — встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою[17].

Право власності. Абсолютне право власності на землю (з її природними ресурсами) — це право власності народу (громадян) України на частину Земної поверхні в межах території країни та на природні ресурси її континентального шельфу (морської) економічної зони. Однак в юридичній літературі досить поширеною є точка зору, відповідно до якої вважається, що абсолютними є ті права, які не підлягають обмеженню (відчуженню). Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності — це обов'язок. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі[17].

Право власності на земельну ділянку:

– це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою виключно відповідно до закону;

– це обов'язок: сплачувати земельний податок; використовувати за цільовим призначенням; дотримуватися правил добросусідства й обмежень та інших зобов'язань визначених статтею Земельного Кодексу України [17].

Власник земельної ділянки. Юридична чи фізична особа, територіальна громада чи держава, яка володіє сукупністю трьох правомочностей власника по

володінню, користуванню та розпорядженню належною на праві власності земельною ділянкою.

Формування земельної ділянки. Встановлення її технічних, економічних характеристик та юридичного статусу в процесі землеустрою [17].

Постійне користування землею. Використання земельної ділянки без заздалегідь встановленого строку [17].

Розпорядження земельною ділянкою. Одна із складових правомочностей власника земельної ділянки, яка означає можливість суб'єкта права власності на землю на свій розсуд визначати долю належної йому земельної ділянки способами, які не заподіюють шкоди здоров'ю людей, навколишньому природному середовищу і не порушують прав інших власників земельних ділянок і землекористувачів [17].

Володіння земельною ділянкою. Одне з трьох повноважень власника земельної ділянки, що полягає в можливості мати її в розпорядженні і використанні [17].

Тимчасове користування земельною ділянкою. Тимчасове платне використання земельної ділянки строком до 3-х років або до 25 років (на умовах оренди — до 50 років). Якщо земельна ділянка в оренді забудовника, то після завершення будівництва, введення в експлуатацію до закінчення строку оренда, земля переходить до власності інвесторів [17].

Відчуження земельної ділянки. Передача права на земельну ділянку (тобто права володіння, користування та розпорядження землею) її власником іншій фізичній чи юридичній особі, територіальній громаді чи державі. Відчуження може бути платне (купівля-продаж, міна) і безоплатне (дарування, спадщина тощо). Також актуальним питанням є відчуження земельної ділянки шляхом внесення її до статутного капіталу господарських товариств, або відчуження таким шляхом права користування землею [17].

Геодезична площа земельної ділянки. Площа проєкції межі ділянки на площину проєкції, на якій встановлена геодезична система координат. Геодезична площа визначається за координатами кутів повороту межі [17].

Фізична площа земельної ділянки. Площа земної поверхні в межах ділянки з урахуванням нерівностей фізичної поверхні землі: схилів, ярів, пагорбів, западин тощо [17].

Забудованою площею земельної ділянки вважається площа, зайнята всіма будівлями. Забудованою слід вважати також площу під заглибленими (підземними) спорудами, під арками будинків.

Огорожа ділянки — тини, паркани, частоколи, плоти, мури та інше, повинна ставитися тільки на межах, визначених відповідними місцевими органами державної виконавчої влади [17].

Ціна землі — капіталізована земельна рента, яка приносить прибуток у вигляді відсотку. На основі приватної власності на землю виникає її купівля та продаж. Ціна землі відрізняється від цін на інші товари. Земля — це благо природи, а не продукт праці. Тим не менш вона приймає товарний вигляд.

Земля позбавлена вартості, але має ціну. Купівля землі означає купівлю права на отримання з земельної ренти, прибутку; її ціна виникає на цій основі. Чим більшу ренту дає земельна ділянка, тим більше грошей будуть платити за неї покупці, отже, ціна землі буде більша. Впливає на ціну землі і норма позичкового відсотка. Покупець землі завжди порівнює ренту з позичковим відсотком, який він може отримати, якщо покладе гроші до банку. Ціна землі дорівнює сумі грошей, яка будучи віддана в позику, щорічно приносить дохід, рівний ренті, що отримується з цієї землі [17].

$$P = \frac{R}{B} 100\%$$

P — Ціна землі

R — Земельна рента

B — Банківський відсоток.

Вартість земельної ділянки — це грошове вираження земельної власності на даний конкретний момент.

Ринкова вартість земельної ділянки — вартість земельної ділянки, яка сформована попитом покупців і пропозицією продавців на ринку нерухомого майна за взаємною згодою.

Грошова оцінка землі — оцінка гектара ріллі в грошовому значенні по кожному господарству району, розрахована Інститутом землеустрою Української академії аграрних наук та затверджена рішенням органу місцевого самоврядування.

Грошова оцінка земельної ділянки — капіталізований рентний дохід від використання земельної ділянки [17].

Земельна ділянка як об'єкт землеустрою:

- є предметом проєктної діяльності (розробка технічної документації щодо встановлення меж, змін цільового призначення тощо);
- є базою для землеоціночних робіт;
- фіксується в державних реєстрах: Державному земельному кадастрі (ДЗК) та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- потребує охорони та регулювання згідно з екологічними, економічними та соціальними стандартами [17].

2.2. Послідовність дій при відведенні земельної ділянки

Відповідно до положень ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проєкт відведення земельної ділянки обов'язково складається, зокрема у випадку формування нових земельних ділянок (в т.ч. приватизація чи оренда земельної ділянки).

Проєкт відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку [18].

1 крок. Отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проєкту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з клопотанням (заявою) до місцевої ОТГ (об'єднаної територіальної громади), на території якої розташована земельна ділянка [18].

При цьому, до клопотання необхідно також додати:

- графічні матеріали бажаного місця розташування земельної ділянки;
- копію паспорту;
- копію ідентифікаційного номера [18].

Місцева рада депутатів ОТГ зобов'язана протягом місяця розглянути заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки або про відмову у наданні такого дозволу [18].

Відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою має бути складена у формі рішення сесії ради, а не листа, та може бути обґрунтована тільки:

- невідповідністю місця розташування об'єкта вимогам законодавства;
- невідповідністю містобудівній документації (генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території тощо);
- невідповідністю затвердженою схемою землеустрою;
- невідповідністю техніко-економічним обґрунтуванням використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- невідповідністю затвердженому проекту землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів [18].

2 крок. Виготовлення проекту відведення земельної ділянки

Після отримання рішення з дозволом на виготовлення проекту відведення земельної ділянки, Вам необхідно звернутись до відповідної землевпорядної організації, в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники, інженери-геодезисти з метою розробки проекту землеустрою та реєстрації ділянки в Державному земельному кадастрі [18].

Щодо погодження проекту відведення. В 2021 році набрали чинності зміни до земельного законодавства, відповідно до яких проект відведення земельної ділянки погоджується тільки в окремих, передбачених законом, випадках. Наприклад, при відведенні земель лісогосподарського призначення та водного фонду [18].

Для загальнопоширених цільових призначень (будівництво і обслуговування житлового будинку, ведення садівництва, ведення особистого селянського господарства і т.і.) погодження проекту відведення наразі не передбачено [18].

3 крок. Реєстрація земельної ділянки в кадастрі (ДЗК)

Державні акти про право власності на земельну ділянку більше не видаються. З набранням чинності Законом України «Про державний земельний кадастр» тепер реєстрація права власності на земельну ділянку проходить в два етапи:

- реєстрація безпосередньо земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК) як об'єкту цивільних прав;
- реєстрація права на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [18].

Реєстрація земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК) здійснюється землевпорядною організацією, яка подає державному кадастровому реєстратору наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл) [18];

В результаті реєстрації земельної ділянки у ДЗК, державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера формується відповідний витяг із кадастру (ДЗК), який в подальшому буде одним з необхідних документів для реєстрації права власності на земельну ділянку [18].

4 крок. Затвердження проекту відведення земельної ділянки

Для затвердження проекту відведення земельної ділянки, необхідно звернутись до тієї ж ОТГ, яка надавала дозвіл на розробку проекту землеустрою та отримати рішення про затвердження проекту землеустрою. Вказана рада приймає рішення про затвердження проекту [18].

5 крок. Реєстрація права власності на земельну ділянку в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

Для реєстрації права на земельну ділянку та отримання витягу про реєстрацію права власності, Вам необхідно звернутись в центр надання адміністративних послуг при ОТГ. Для реєстрації права власності на земельну ділянку реєстратору нерухомого майна треба подати наступний пакет документів:

- оригінал рішення ради депутатів ОТГ про затвердження проекту землеустрою;
- оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки;
- копія паспорту;
- копія ідентифікаційного номеру;
- квитанції про оплату послуг реєстрації [18].

В результаті реєстрації, державним реєстратором видається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, який підтверджує реєстрацію права власності на земельну ділянку [18].

2.3. Топографо-геодезичні роботи

Топографо-геодезичні вишукування є важливим етапом у процесі відведення земельної ділянки в користування на умовах оренди. Цей етап включає в себе визначення геометричних параметрів земельної ділянки, встановлення її меж, площі та координат, вивчення земельного розрізу, рельєфу і ґрунтів, висотного та геометричного положення об'єктів на ділянці, а також визначення геологічної структури й рельєфу території та інших параметрів, що впливають на використання землі [19].

Дані вишукування включають в себе проведення різноманітних вимірювань, включаючи вимірювання висот, зондування ґрунту, визначення границь земельної ділянки, побудову карт та планів, визначення точного розташування будівель та споруд на території, а також проведення геодезичного моніторингу. Вони дозволяють отримати детальну інформацію про земельну ділянку, яка може бути використана для вирішення різних завдань, таких як розробка проекту землекористування, розрахунок площі ділянки, встановлення точних координат для її подальшого використання в геодезичних та картографічних роботах [19].

Топографо-геодезичні вишукування виконуються спеціально підготовленими фахівцями з використанням сучасного обладнання та програмного забезпечення. Результати топографо-геодезичних вишукувань є основою для складання документації, яка необхідна для відведення земельної ділянки в оренду. Ця документація включає в себе карту земельної ділянки, що відображає її межі та

площу, технічний паспорт земельної ділянки, що містить відомості про її характеристики та параметри, та інші документи, що необхідні для реєстрації прав на земельну ділянку [20].

Знімання території нашої земельної ділянки, виконувалися GNSS-приймачем GPS eLNav модель МЗ із записом даних в термінал тахеометра з послідуною їх обробкою на ПЕОМ. SATLAB з використанням мережі перманентних базових GNSS-станцій (Додаток А).

Координати вихідних пунктів геодезичної мережі згущення, визначені за допомогою GPS знімання з використанням GNSS-приймача GPS eLNav модель МЗ. Математична обробка геодезичних вимірювань виконана в системі координат СК-63 та УСК 2000.

Топографо-геодезичні роботи виконані згідно вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98).

Після виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди.

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій, компанії TNT-TPI, яка має необхідну сертифікацію. Геодезичні приймачі, розташовані на базових станціях мережі, також сертифіковані і відповідають метрологічним вимогам. Положення базових станцій визначені в системі координат УСК-2000 і мають жорсткі зв'язки з пунктами УПМ ГНСС. Використовуваний GNSS-приймач також пройшов необхідну сертифікацію [21]. В результаті спостережень було отримано значення СКП (середня квадратична помилка) рівне 0,021, що відповідає вимогам точності землевпорядного проекту.

Для встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) була проведена зйомка GPS-приймачем методом GNSS-спостережень в режимі мережевого RTK (Real Time Kinematic) – зйомка в реальному часі [22]. Перед початком геодезичної зйомки була проведена прив'язка та калібровка зйомки GPS-

приймача (ровера) до місцевих пунктів полігонометрії з відомими координатами (показано в додатку А). При цьому найближча постійно діюча GPS-станція «BCRV» та ровер повинні приймати дані від однакових супутників в кількості не менше п'яти. GNSS-дані через internet в форматі RTCM по протоколу NTRIP передають значення диференційних поправок від сервера активної діючої станції «BCRV» (що розташована у м. Біла Церква) протягом усього часу спостережень. Польовий контролер ровера об'єднує свої дані та дані з сервера станції BCRV. Трансформація результатів та обробка даних у місцевій системі координат проходить миттєво з врахуванням точних ефемерид супутників, тропосферних і іоносферних поправок та контролер ровера вираховує точне своє місце розташування в заданій системі координат. Оператор GPS-приймача (ровера) самостійно контролює процес зйомки та точності проведених спостережень.

Спостереження виконуються в статистичному режимі з використанням перманентних базових станцій мережі TNT-TPI GNSS Network.

Для формування коригувальних поправок була застосована технологія мережевого Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Ця технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, де одна з них є головною (Master), а інші виступають як допоміжні (Auxiliary). Визначення головної та допоміжних станцій автоматично здійснюється залежно від положення приймача.

Відстань до базової станції, що визначає максимальну довжину базисної лінії, складає 20 км. Координати поворотних точок земельної ділянки були виміряні у плоскій прямокутній системі координат СК-63, а потім перераховані в систему координат УСК 2000.

Для отримання плоских координат (x, y, h) використовується картографічна проекція Transverse Mercator з наступними параметрами (Таблиця 2.1):

Параметри картографічної проекції Transverse Mercator

Умовний X	3300000.0000000000000000	М
Умовний Y	-9214.690000000000500	М
Осьовий меридіан	29.300000000720001	° ' "
Початок по широті	0.0000000000000000	°
Ширина зони	6.0000000000000000	°
Масштаб	1.0000000000000000	ppm

Джерело: розроблено на основі [23].

У якості еліпсоїда віднесення застосування Еліпсоїда Красовського з параметрами (Таблиця 2.2):

Таблиця 2.2

Параметри Еліпсоїда Красовського

a	6378245.0000000000000000
1/f	298.300003166221879

Джерело: розроблено на основі [23].

Перед початком вимірювань на об'єкті, було виконано спостереження на пунктах ДГМ другого класу – Миколаївка, Лиса Гора, Острів. Спостереження проводились на основі систем координат СК-63 та UA_UCS_2000, параметри наведені в Таблиці 2.3 та Таблиці 2.4.

Таблиця 2.3

Система координат – СК-63 (Район X; 3 зона, проекція Гаусса-Крюгера)

Система висот – Балтійська 1977 р.

№	Ідентифікатор пункту	Координати пункту (каталог)		Координати пункту (виміряні)	
		X, м	Y, м	X, м	Y, м
1	Миколаївка	5 480 304,465	3 365 015,236	5 480 304,465	3 365 015,236
2	Лиса Гора	5 481 952,106	3 375 744,350	5 481 952,106	3 375 744,350
3	Острів	5 499 750,216	3 364 890,815	5 499 750,216	3 364 890,815

Джерело: [23].

Таблиця 2.4

**Система координат – UA_UCS_2000 (6-та шестиградусна зона проекція
Гаусса-Крюгера-УСК-2000)**

Система висот – Балтійська 1977 р.

№	Ідентифікатор пункту	Координати пункту (каталог)		Координати пункту (виміряні)	
		X, м	Y, м	X, м	Y, м
1	Миколаївка	5 492 385,424	6 311 670,643	5 492 385,424	6 311 670,643
2	Лиса Гора	5 493 533,162	6 322 468,640	5 493 533,161	6 322 468,640
3	Острів	5 511 823,462	6 312 451,387	5 511 823,462	6 312 451,387

Джерело: [23].

При проведенні польових робіт було визначено координати точок зйомочної мережі системи координат СК-63 та УСК 2000 їх висоти orthometric. Усі розрахунки координат виконувались у програмному забезпеченні GNSS Solutions. Координати точок зйомочної мережі наведені в Таблиці 2.5.

Таблиця 2.5

Система координат СК-63

Назва	X, м	Y, м	СКП в плані, м
ПРОЕКТ_1	5 493 157,218	3 332 338,393	0,021
ПРОЕКТ_2	5 493 211,242	3 332 343,083	0,018

Продовження таблиці 2.5

Система координат – УСК-2000

Назва	X, м	Y, м	СКП в плані, м
ПРОЕКТ_1	5 506 450,164	5 712 855,127	0,021
ПРОЕКТ_2	5 506 504,344	5 712 858,019	0,018

Джерело: [23].

В ході проведення топографо-геодезичних робіт були виміряні та оброблені дані щодо земельної ділянки. За допомогою GPS-приймачів та спеціалізованого обладнання, були визначені координати границь земельних ділянок та їх площа. Також були виміряні висоти точок на ділянках для подальшого аналізу рельєфу.

За допомогою отриманих даних були здійснені наступні обрахунки:

1. Визначення площі земельних ділянок: Обчислення площі ділянки на основі виміряних координат та використання спеціальних геодезичних алгоритмів.
2. Аналіз рельєфу: Виміряні висоти точок на ділянках були використані для створення цифрових моделей рельєфу, які дозволили визначити характеристики території, такі як нахил поверхні, висотні коти, наявність схилів чи рівнин.
3. Картографування та документування: Отримані дані були використані для створення карт та планів земельної ділянки.

Отже, проведення топографо-геодезичних робіт дозволяє отримати необхідну інформацію про земельну ділянку: її розміри, рельєф та інші параметри, що є важливим для раціонального використання та управління цією ділянкою.

**РОЗДІЛ 3 РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО
ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У КОРИСТУВАННЯ НА УМОВАХ
ОРЕНДИ В МЕЖАХ С. ЧЕРНИН БІЛОЦЕРКІВСЬКОГО РАЙОНУ
КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ**

3.1. Порядок відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [3].

В Україні порядок відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди регулюється **Земельним кодексом України** та іншими нормативно-правовими актами. Цей процес може відрізнятись залежно від того, чи є земельна ділянка державною/комунальною власністю, чи приватною, а також від її цільового призначення [24].

Ініціація відведення земельної ділянки та отримання дозволу на розроблення проєкту землеустрою

Пошук та вибір ділянки:

Потенційний орендар визначає бажане місце розташування земельної ділянки. Для земель державної/комунальної власності це може бути ділянка, яка ще не сформована (не має кадастрового номера), або ділянка, цільове призначення якої необхідно змінити [24]. Наша земельна ділянка знаходиться за адресою: по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області (рис. 3.1).

СХЕМА РОЗМІЩЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
по вулиці Бондарівка в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ:
[Red rectangle symbol] - межі земельної ділянки

Рис. 3.1. Схема розміщення земельної ділянки

Джерело: [23]

*Подання клопотання про надання дозволу на розроблення проекту
землеустрою:*

До органу, що є розпорядником земель (сільська, селищна, міська рада для комунальної власності; Головне управління Держгеокадастру в області для державної власності за межами населених пунктів), подається клопотання [24].

У клопотанні зазначаються бажані розміри, місце розташування та цільове призначення ділянки. До нього додаються графічні матеріали (викопіювання з кадастрової карти, план тощо), на яких позначено бажані межі (рис 3.2).

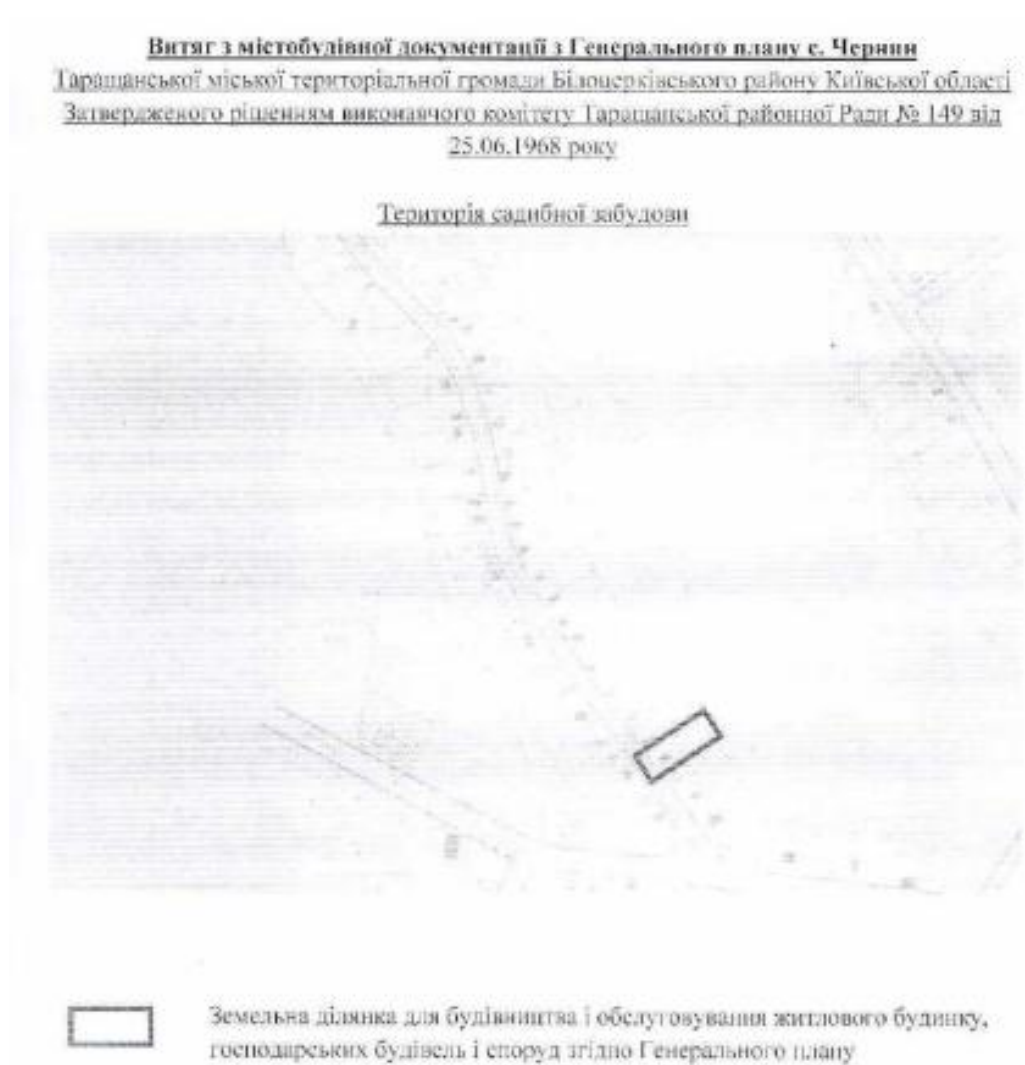


Рис. 3.2. Територія садибної забудови

Джерело: [23]

Прийняття рішення про надання дозволу (або відмову):

Відповідний орган розглядає клопотання протягом місяця. У разі позитивного рішення, приймається рішення (розпорядження, наказ) про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Це рішення

є підставою для початку робіт землепорядником [24]. Рішення органу місцевого самоврядування зображено на рисунку 3.3 та його продовженні 3.4.

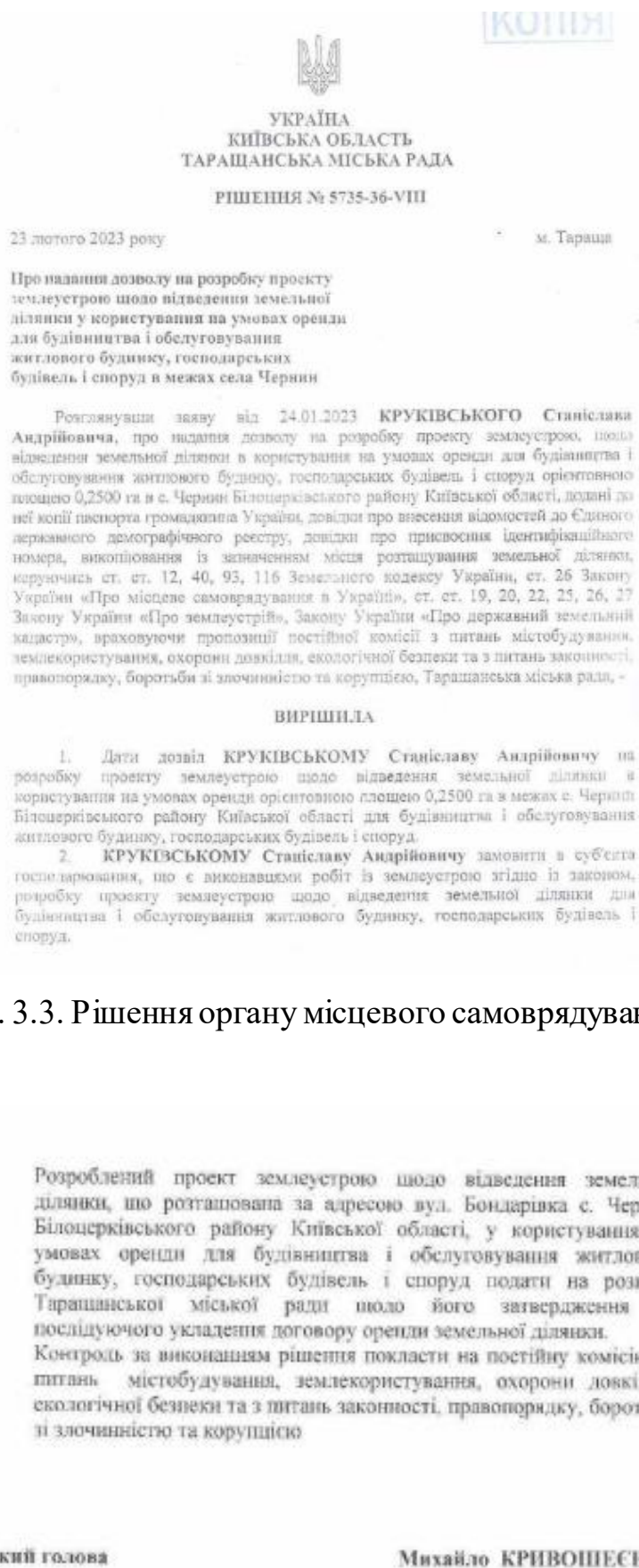


Рис. 3.3. Рішення органу місцевого самоврядування

Джерело: [23]

3. Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що розташована за адресою вул. Бондарівка с. Чернин Білоцерківського району Київської області, у користування на умовах оренди для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд подати на розгляд Таращанської міської ради щодо його затвердження та послідувочого укладення договору оренди земельної ділянки.
4. Контроль за виконанням рішення покласти на постійну комісію з питань містобудування, землекористування, охорони довкілля, екологічної безпеки та з питань законності, правопорядку, боротьби зі злочинністю та корупцією

Рис. 3.4. Рішення органу місцевого самоврядування

Джерело: [23]

Розроблення, погодження та затвердження проєкту землеустрою

Укладення договору із землепорядною організацією:

Заявник (майбутній орендар) звертається до ліцензованої землепорядної організації, яка має сертифікованих інженерів-землепорядників та інженерів-геодезистів (рис 3.5).

Генеральному директору
ТОВ «ЕКСПЕРТЦЕНТР» -
Бакаю В. В.
Круківський Станіслав Андрійович

Тел. _____

ЗАЯВА

Я, Круківський Станіслав Андрійович, прошу Вас розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) яка розташована за адресою: по вулиці Бондарівка, в межах с. Черпин, Білоцерківського району Київської області.

Оплату гарантую. Даю згоду на обробку персональних даних.

До заяви додаю:

1. Копія Рішення органу місцевого самоврядування.
2. Паспорт та код згідно з оригіналом.

Рис 3.5. Заява замовника

Джерело: [23]

Польові роботи (геодезична зйомка):

Інженери-геодезисти виїжджають на місцевість для проведення геодезичних вимірювань, прив'язки до державної геодезичної мережі (Додаток А), визначення меж ділянки (рис 3.6).

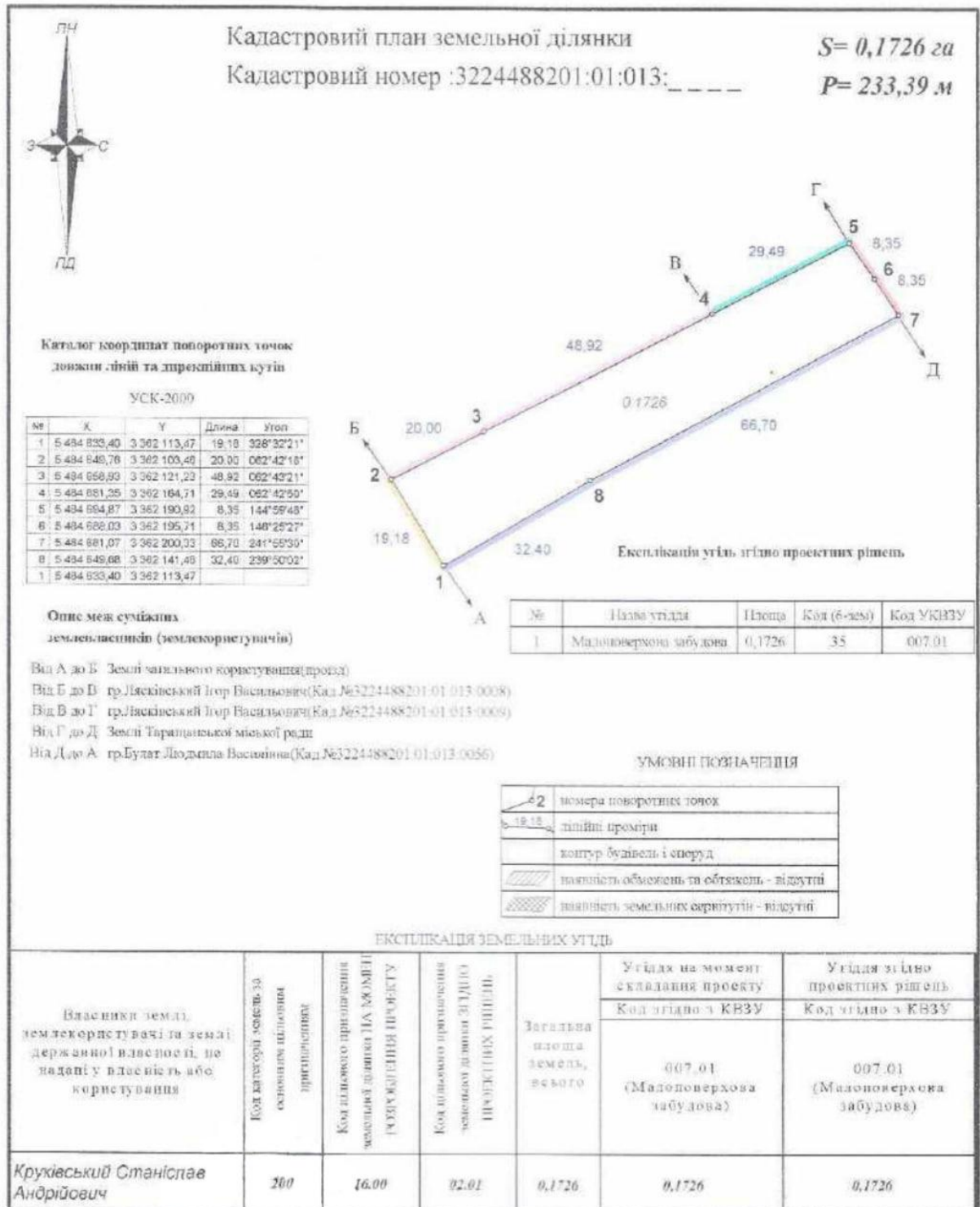


Рис 3.6. Кадастровий план земельної ділянки

Джерело: [23]

Розроблення проєкту землеустрою:

На основі отриманих даних та вимог законодавства розробляється сам проєкт [24].

Погодження проєкту землеустрою:

Розроблений проєкт підлягає обов'язковому погодженню з:

- Територіальним органом Держгеокадастру: Перевіряється відповідність земельному законодавству, правильність визначення меж, відсутність накладень тощо.
- Органом містобудування та архітектури: Оскільки ділянка відводиться для будівництва, важливо, щоб проєкт відповідав містобудівній документації та можливості забудови.
- Іншими органами (за потреби): Залежно від специфіки ділянки (наприклад, поблизу лісів, водних об'єктів, об'єктів культурної спадщини) можуть вимагатися погодження з відповідними державними органами [24].

Державна земельпорядна експертиза (у визначених випадках):

Для деяких категорій земель або у разі певних обставин, проєкт може підлягати обов'язковій державній земельпорядній експертизі [24].

Затвердження проєкту землеустрою:

Після всіх необхідних погоджень, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування (який надав дозвіл на розроблення) приймає рішення (розпорядження, наказ) про затвердження проєкту землеустрою. Це рішення є підставою для подальших дій [24].

Державна реєстрація земельної ділянки

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру та присвоєння кадастрового номера:

Після затвердження проєкту землеустрою, інженер-землевпорядник або уповноважений представник органу подає дані до територіального органу Держгеокадастру. Ділянці присвоюється унікальний кадастровий номер (3224488201:01:013:0070), а інформація про неї відображається на Публічній кадастровій карті [24].

Державна реєстрація земельної ділянки:

Здійснюється реєстрація сформованої земельної ділянки в Державному земельному кадастрі як об'єкта цивільних прав. За результатами реєстрації видається Витяг з Державного земельного кадастру [24] (Додаток Б).

3.2. Розробка проектної документації щодо відведення земельної ділянки

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки — це землевпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін. Підставою для розробки проекту землеустрою є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проекту відведення [16].

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у таких випадках:

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- зміни цільового призначення земель;
- надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;
- безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами;
- формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;
- продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам;
- підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах [16].

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;

- кадастровий план земельної ділянки [16].

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Підставою для розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди Круківському Станіславу Андрійовичу для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), розташованої на території села Чернин, Білоцерківського району Київської області є заява замовника (рис. 3.5) та укладений між сторонами договір про виконання робіт, який включає завдання на розроблення проекту землеустрою (рис. 3.7).

ЗАВДАННЯ НА РОЗРОБЛЕННЯ

ПРОСКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

Виконувана робота - проект землеустрою, щодо відведення земельної ділянки гр. Круківському Станіславу Андрійовичу - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Підставою для виконання роботи є заява гр. Круківського Станіслав Андрійовича до генерального директора ТОВ «ЕКСПЕРТЦЕНТР» та договір на виконання робіт.

Характеристика об'єкта:

1) місце розташування: по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області.

2) форма власності: комунальна власність;

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

– 02.01 – Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Вихідні дані:

1) Рішення органу місцевого самоврядування;

2) розмір земельної ділянки 0,1726 га;

3) викопіювання (фрагмент) з планово – картографічних матеріалів (генеральний план будівництва об'єкта, затверджена містобудівна документація, проєкт землеустрою тощо), державні будівельні норми, що обґрунтовують розмір земельної ділянки;

4) наявні обмеження-відсутні;

5) земельні сервітути-відсутні;

6) умови надання земельної ділянки – користування на умовах оренди;

7) інші матеріали (за наявності).

Документи і матеріали, що повинні бути представлені за результатами виконаних робіт проєкт землеустрою, щодо відведення земельної ділянки гр. Круківському Станіславу Андрійовичу, яка розташована по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) яка розташована по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області.

Виготовляється у трьох примірниках (один-замовнику, другий-архів виконавця, третій-Державному фонду документації із землеустрою).

Рис. 3.7. Завдання на розроблення проекту землеустрою

Після укладення договору фахівці землевпорядники та геодезисти можуть приступати до виконання робіт на підставі отриманих від замовника документів. Виконавець зобов'язаний виконати роботи у термін встановлений договором. А замовник вчасно їх оплатити

Матеріали польових геодезичних робіт включають: схему прив'язки земельної ділянки (додаток А), відомість про встановлені межові знаки (рис. 3.8), відомість вирахування площі земельної ділянки (рис. 3.9).

ВІДОМІСТЬ

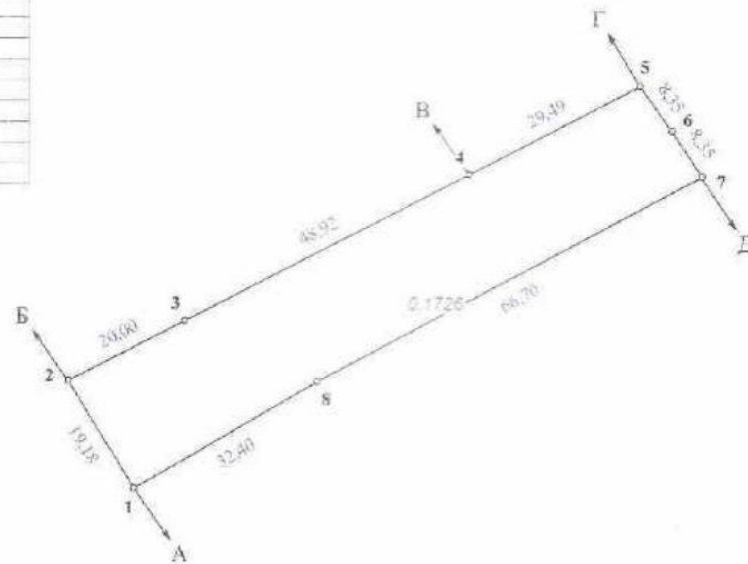
про встановлені межові знаки

Земельна ділянка Кружківський Станіслав Андрійович Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) по вулиці Бондарівка в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області, на місцевості межує з:

- Від А до Б Землі загального користування(проїзд)
- Від Б до В гр.Лясківський Ігор Васильович(Кад.№3224488201:01:013:0008)
- Від В до Г гр.Лясківський Ігор Васильович(Кад.№3224488201:01:013:0009)
- Від Г до Д Землі Тарапанської міської ради
- Від Д до А гр.Булат Людмила Василівна(Кад.№3224488201:01:013:0056)

КООРДИНАТИ
МЕЖОВИХ ЗНАКІВ ДЛЯ
ЗАКРИПЛЕННЯ НА
МІСЦЕВОСТІ

№	X	Y
1	-	-
2	-	-
3	-	-
4	-	-
5	-	-
6	-	-
7	-	-
8	-	-
9	-	-



Межі земельної ділянки у натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами, рубежами та раніше встановленими межами сформованих земельних ділянок, межові знаки не встановлюються

Рис. 3.8. Відомість про встановлені межові знаки

ВІДОМІСТЬ ВИРАХУВАННЯ ПЛОЩІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ,
яка розташована за адресою: вулиця Бондарівка, с. Чернин, Білоцерківський район, Київська область.

Землевласник(землекористувач): Круківський Станіслав Андрійович

№ п/п	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	$X_{k-1}-X_{k+1}$	$Y_{k-1}-Y_{k+1}$	$X*(Y_{k-1}-Y_{k+1})$	$Y*(X_{k-1}-X_{k+1})$
1	2	3	4	5	6	7
1	5484633,400	3362113,470	-0,080	38,020	208525761,868102	-268969,077850
2	5484649,760	3362103,460	-25,530	-7,760	-42560882,136374	-85834501,331546
3	5484658,930	3362121,230	-31,590	-61,250	-335935359,462500	-106209409,655199
4	5484681,350	3362164,710	-35,940	-69,690	-382227443,281193	-120836199,678778
5	5484694,870	3362190,920	-6,680	-31,000	-170025540,970000	-22459435,347729
6	5484688,030	3362195,710	13,800	-9,410	-51610914,363117	46398300,797374
7	5484681,070	3362200,330	38,350	54,230	297434254,425998	128940382,657379
8	5484649,680	3362141,480	47,670	86,860	476396671,204085	160273284,351350
			$\Sigma=0,000$	$\Sigma=0,000$	$\Sigma=-3452,715000$	$\Sigma=-3452,715000$
					S=0,1726 га	S=0,1726 га

Площа: 0,1726 га

Рис. 3.9. Відомість вирахування площі земельної ділянки

Після цього виготовляється обмінний файл та подається до Державного земельного кадастру для державної реєстрації земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номеру на підтвердження цих дій надається Витяг із державного земельного кадастру (додаток Б).

Витяг із державного земельного кадастру підтверджує наявність у ділянки кадастрового номеру, а також містить інші відомості про неї.

ВИСНОВКИ

В кваліфікаційній бакалаврській роботі я дослідила основні нормативно-правові документи, що регламентують формування землекористування для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на умовах оренди; розкрила сутність земель житлової та громадської забудови, як категорії земель; проаналізувала процес розроблення проекту землеустрою щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд на основах оренди.

Процес відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди в Україні, особливо для індивідуального житлового будівництва, є багатостадійним та регулюється положеннями Земельного кодексу України та супутніх нормативно-правових актів. Цей порядок вимагає послідовного виконання низки юридичних та технічних процедур, спрямованих на чітке визначення об'єкта оренди, його цільового призначення та законності передачі прав.

Центральним елементом у цьому процесі, особливо коли йдеться про формування нової земельної ділянки або зміну її цільового призначення, є розроблення проекту землеустрою. Цей документ не просто формальність, а комплексна науково-технічна документація, яка детально обґрунтовує та графічно відображає всі характеристики майбутньої ділянки.

Таким чином, розроблення проекту землеустрою є невід'ємною та фундаментальною складовою процедури відведення землі в оренду. Його успішне завершення, погодження та затвердження створює міцну правову та технічну основу для подальших етапів: державної реєстрації сформованої земельної ділянки в кадастрі, проведення земельних торгів (для земель державної/комунальної власності), укладання договору оренди та, зрештою, державної реєстрації самого права оренди. Лише після проходження всіх цих етапів орендар набуває законного права розпочати будівництво та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на орендованій земельній ділянці.

Загалом, послідовне та кваліфіковане виконання всіх етапів відведення земельної ділянки є запорукою юридичної чистоти та стабільності прав користування земельними ресурсами, що є критично важливим як для фізичних осіб, так і для держави в цілому.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

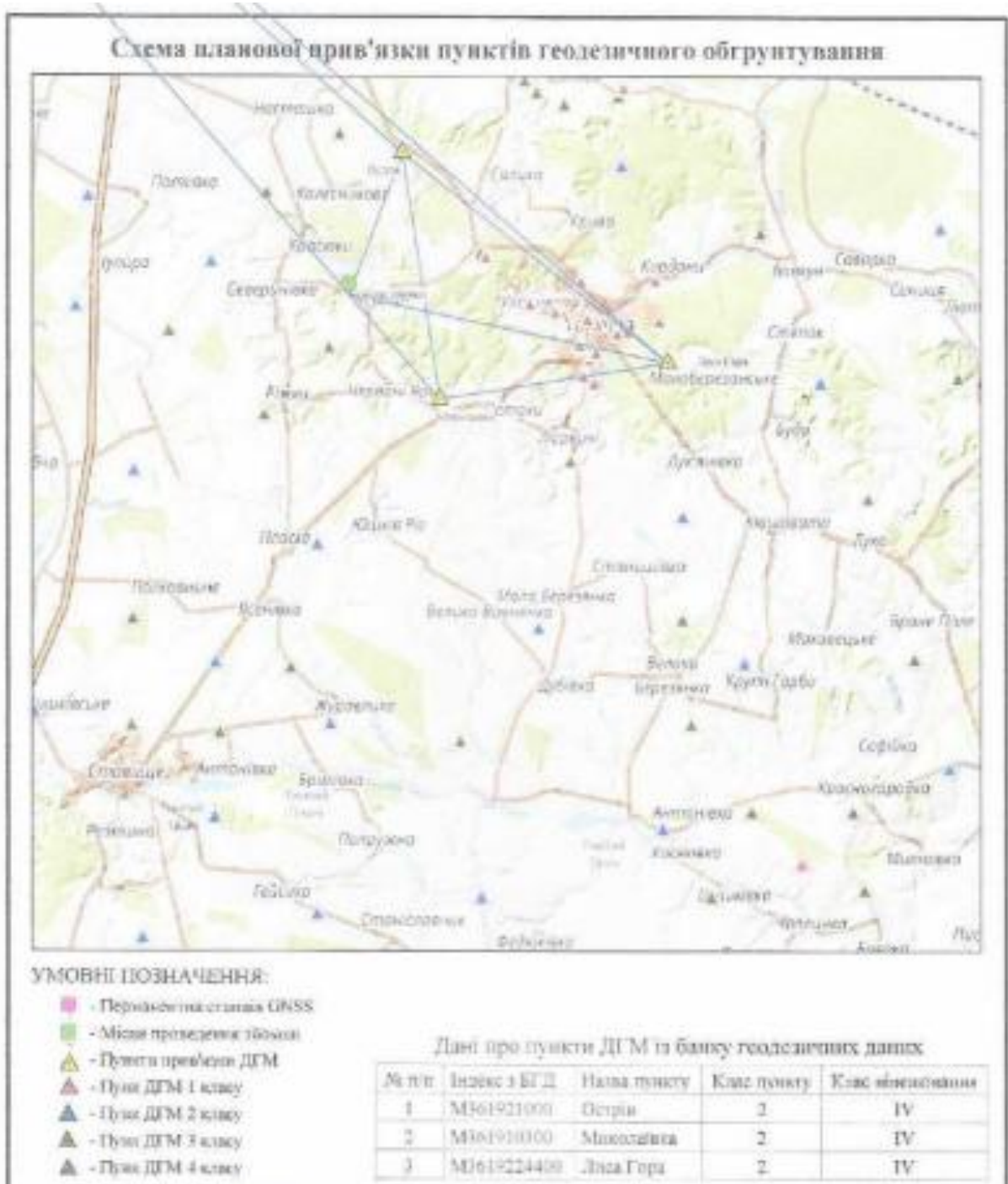
1. Земельний кодекс України: Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 20.10.2024).
2. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку складання, погодження та підписання орендних угод на земельні ділянки" / Кабінет Міністрів України, 2014 рік URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 20.10.2024).
3. Закон України "Про оренду землі" / Верховна Рада України, 06.10.1998 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення 20.10.2024).
4. Закон України «Про землеустрій», від 22.05.2003 р., №858-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення 26.10.2024).
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та земле оціночних робіт», від 02.10.2012 р., №5394-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5394-17#Text> (дата звернення 26.20.2024).
6. «Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» затвердженою наказом Держкомзему України №376, від 18.05.2010р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> (дата звернення 01.11.2024).
7. Інструкція з топографічного зніманням у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. від 1999 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (дата звернення 01.11.2024).

8. Порядок складання та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимог до їх оформлення, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України №1117 від 08.12.2010 р. (дата звернення 01.11.2024).
9. Закон України "Про державний земельний кадастр", від 07.07.2011 р., №3613-УІ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення 05.11.2024).
10. "Порядок ведення Державного земельного кадастру", затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення 05.11.2024).
11. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою" від 02.06.2015 року, № 497-VIII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/497-19#Text> (дата звернення 05.11.2024).
12. Постанова КМУ про "Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру" від 31.08.2016 р., № 580 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/580-2016-%D0%BF#Text> (дата звернення 05.11.2024).
13. Закон України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19.06.2003 року, № 963-ІУ URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#top> (дата звернення 05.11.2024).
14. Правовий режим земель житлової та громадської забудови URL: <https://legaid.wiki/index.php/>
15. Стаття 79. Земельна ділянка як об'єкт права власності URL: https://protocol.ua/ua/zemelnyy_kodeks_ukraini_stattya_79/

- 16.Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки URL:
<https://legaid.wiki/index.php/>
- 17.Земельна ділянка URL: <https://uk.wikipedia.org/wiki/>
- 18.Проект відведення земельної ділянки URL:
<https://zemlevporyadnik.com.ua/proekt-zemleustroyu-vidvedennya.html>
- 19.Для чого проводяться топографо-геодезичні роботи під час встановлення прав на земельні ділянки URL:
https://protocol.ua/ua/dlya_chogo_provodyatsya_topografo_geodezichni_roboti_pid_chas_vstanovlennya_prav_na_zemelni_dilyanki/
- 20.Топографо-геодезичні вишукування URL:
<https://ukrgeorozvidka.com.ua/services/topografo-geodezichni-vishukuvannya/>
- 21.ГНСС приймачі URL: <https://elnavgnss.com.ua/gnss>
- 22.Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 5 червня 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text> (дата звернення 10.11.2024).
- 23.Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди Круківському Станіславу Андрійовичу для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд
- 24.Оренда земельних ділянок URL:
https://legaid.wiki/index.php/%D0%9E%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D0%B0_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%B8%D1%85_%D0%B4%D1%96%D0%BB%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%BA

ДОДАТКИ

Додаток А



ВИТЯГ**з Державного земельного кадастру про земельну ділянку**

Номер витягу	НВ-5600749472024
Дата формування	18.07.2024
Строк дії	безстроковий
Надано на заяву (запит)	Круківський Станіслав Андрійович 10.07.2024, ЗВ-9704301802024

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	3224488201-01-013-0070
Власник (користувач):	
Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності)/найменування	----
Податковий номер	----
Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності)	----

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	3224488201-01-013-0070
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Київська область, Білоцерківський район, с. Черниш, вулиця Бондарівка
Цільове призначення:	
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Вид цільового призначення земельної ділянки	02-01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Обліковий номер масиву, до складу якого входить земельна ділянка	----
Обліковий номер території, на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, до складу якої входить земельна ділянка	----
Обліковий номер функціональної зони, до складу якої входить земельна ділянка	----

Продовження додатку Б

Обліковий номер контуру об'єкта будівництва та закінченого будівництвом об'єкта, розташованого на земельній ділянці	----
Обліковий номер меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі, яка забезпечує гідротехнічну меліорацію відповідної земельної ділянки	----
Обліковий номер об'єкта інженерної інфраструктури, що належить до складу відповідної меліоративної мережі, складової частини меліоративної мережі	----
Площа земельної ділянки, гектарів	0.1726
Нормативна грошова оцінка, гривень	----
Дата проведення нормативної грошової оцінки	----
Скасований кадастровий номер (номери), у разі коли земельна ділянка створена в результаті поділу/об'єднання	----

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

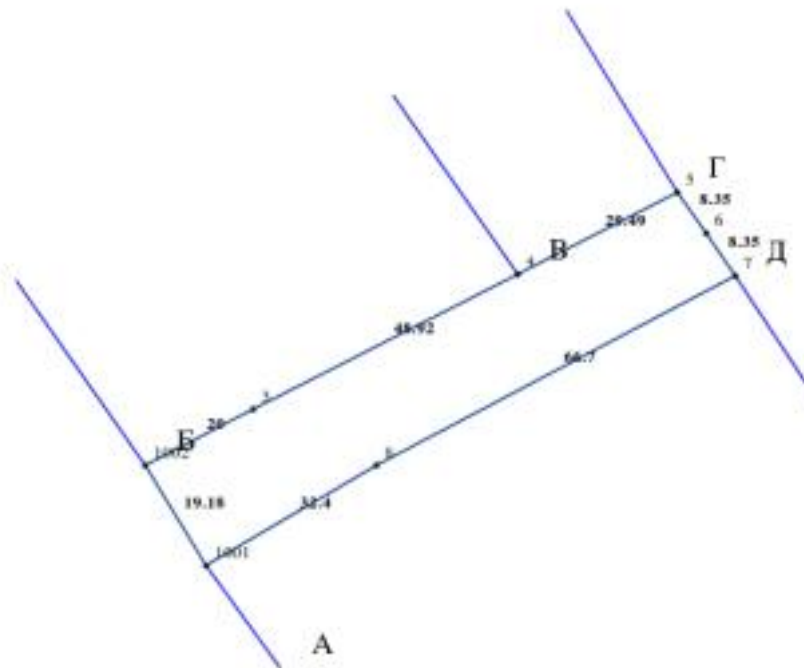
Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 10.07.2024; ТОВ "ЕКСПЕРТЦЕНТР", Бакай Віктор Володимирович
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ № 1 Управління забезпечення реалізації державної політики у сфері земельних відносин Головного управління Держгеокадастру у Рівненській області
Дата державної реєстрації земельної ділянки	18.07.2024

Продовження додатку Б

Додаток
до звіту з Державного земельного кадастру
про земельну ділянку
від 18.07.2024 р. № НВ-5600749472024

Кадастровий номер земельної ділянки 3224488201:01:013:0070

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Масштаб 1:1000

Продовження додатку Б

Умовні позначення:

Опис меж:

Від А до Б Землі загального користування(проїзд);

Від Б до В гр.Лясківський Ігор Васильович(Кад.
№3224488201:01:013:0008);

Від В до Г гр.Лясківський Ігор Васильович(Кад.
№3224488201:01:013:0009);

Від Г до Д Землі Таращанської міської ради;

Від Д до А гр.Булат Людмила Василівна(Кад.
№3224488201:01:013:0056);

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Номер точки	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати (м)	
			X	Y
Місце розташування		Київська область, Білоцерківський район, с. Чернин, вулиця Бондарівка		
Цільове призначення	Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови		
	Код цільового призначення	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)		
Площа, гектарів		0.1726		
Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж	охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності)	-----		
	земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки)	-----		
	частини земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація (за наявності)	-----		
Відомості про контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці (за наявності)		-----		
Відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки)		-----		

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Всього земель, га	У тому числі за земельними угіддями, га:	
	Малоповерхова забудова	
1	2	
Площа земельної ділянки, га 0.1726	0.1726	

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

1. Підстава для виконання

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди гр. Круківському Станіславу Андрійовичу загальною площею 0,1726 га – Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) що розташована за адресою: по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області, розроблена ТОВ «ЕКСПЕРТЦЕНТР» у складі якого працює сертифікований інженер-землевпорядник Бакай Віктор Володимирович (кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника № 012004).

Земельна ділянка яка запланована до відведення у користування на умовах оренди Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) яка знаходиться по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області, відводиться за рахунок земель комунальної власності, на земельній ділянці відсутні будівлі та споруди, межі земельної ділянки проходять по умовній межі які були вказані землевласником.

Підставою для розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди є, заява Круківського Станіслава Андрійовича до Генерального директора ТОВ «ЕКСПЕРТЦЕНТР» Бакай Віктора Володимировича, рішення Таранцівської міської ради №5735-36-VIII від 23.02.2023року а також, договір на виконання робіт та завдання на розроблення проекту землеустрою.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди розроблений у відповідності з вимогами Земельного кодексу України, Закону України "Про землеустрій", Закону України "Про державний земельний кадастр" та інші.

При розробці проекту землеустрою використані наявні планово-картографічні матеріали, земельно-облікові документи та інші.

2. Основні характеристики земельної ділянки відповідно до документації із землеустрою

1) Адреса (місце розташування): по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області.

2) Загальна площа: 0,1726 га

3) Категорія земель:

на момент складання проекту землеустрою: землі житлової та громадської забудови;

запропоновано проектом землеустрою: землі житлової та громадської забудови;

4) Цільове призначення земельної ділянки, код згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель:

на момент складання проекту землеустрою: 16.00 землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам);

запропоновано проектом землеустрою: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка);

5) Склад угідь:

на момент складання проекту землеустрою: 007.01 малоповерхова забудова;

запропоновано проектом землеустрою: 007.01 малоповерхова забудова;

6) Форма власності:

на момент складання проекту землеустрою: комунальна;

запропоновано проектом землеустрою: користування на умовах оренди;

7) Наявність обмежень на земельній ділянці: відсутні;

3. Відомості про земельну ділянку

Земельна ділянка, за рахунок якої передбачається відведення, має наступні характеристики (на момент відведення):

- Місце розташування – по вулиці Бондарівка, в межах с. Черпин, Білоцерківського району Київської області;
- Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови (код - 200);
- Цільове призначення – земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам, пифр згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) – 16.00;
- Склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) – малоповерхова забудова (007.01);
- Рельєф – рівнинний;
- Під'їзд до земельної ділянки – із земель загального користування;

Межі земельної ділянки визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з суміжними власниками та землекористувачами, що відображено в акті прийомки-передачі межових знаків на зберігання. Межі земельної ділянки проходять по сусідству.

Визначені обмеження у використанні земельної ділянки - відсутні.

Земельна ділянка не відноситься до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду.

4. Топографо-геодезичні роботи

Перед початком робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою визначення просторових даних щодо земельної ділянки. Виконано рекогносціювання території та визначено територію на якій будуть проводитись топографо-геодезичні роботи.

Знімання території об'єкту кадастру проведено GPS знімання з

використанням GNSS-приймача GPS eLNav модель M3 із записом даних в термінал тахеометра з послідувочою їх обробкою на ПЕОМ.

Координати вихідних пунктів геодезичної мережі згущення, визначені за допомогою GPS знімання з використанням GNSS-приймача GPS eLNav модель M3. Математична обробка геодезичних вимірювань виконана в системі координат СК-63 та УСК 2000.

Топографо геодезичні роботи виконані згідно вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98).

Після виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди.

5. Проектні рішення

При розробці проекту землеустрою вивчено та проаналізовано науково-технічну та проектну документацію із землеустрою, земельного кадастру, містобудування, а також правові підстави відведення земельної ділянки. Керуючись відповідними статтями Земельного кодексу України та ст.50 Закону України «Про землеустрій» проектом передбачено відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди гр. Круківському Стіп'яну Андрійовичу, загальною площею 0,1726 га – Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) що розташована за адресою: по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоперківського району Київської області.

За результатом проведених польових та камеральних робіт складено планово-картографічні матеріали із зазначенням конфігурації та площі земельної ділянки, мір ліній по периметру межі, а також, описом суміжних землекористувачів та землевласників.

На камеральному етапі робіт з використанням зібраних матеріалів та виконаних і опрацьованих топографо-геодезичних робіт сформовані планово-картографічні матеріали з відображенням меж земельної ділянки та мір ліній по її периметру, площі, суміжних землевласників та землекористувачів, каталогом координат точок повороту меж земельної ділянки, переліком обмежень та обтяжень у використанні та інше згідно вимог чинного земельного законодавства.

Виготовлено електронний документ (обмінний файл формату «XML») для державної реєстрації земельної ділянки відповідно до вимог Закону України «Про державний земельний кадастр».

Площа земельної ділянки вирахована на ПЕОМ і складає 0,1726 га. Відомість вирахування площі та каталог координат точок повороту меж земельної ділянки прикладено.

Експлікація земель за проектом землеустрою наведена в кадастровому плані.

Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затректована земельна ділянка буде віднесена до **(згідно проектних рішень)**:

- Категорія земель за основним цільовим призначенням – землі житлової та громадської забудови (код - 200);
- Цільове призначення – Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), шифр згідно класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) - 02.01;
- Склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) – малоповерхова забудова (0,1726 га) (код - 007.01).

При розробці проєкту землеустрою розрахунки втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, спричинених виділенням сільськогосподарських чи лісогосподарських угідь, **не проводились** - згідно ст. 207 Земельного кодексу України пункту 2 «Відшкодування підлягають втрати сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовиш), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок виділення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом».

Відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди не вплине на використання суміжних земельних ділянок.

Використання земельної ділянки землекористувачем повинно здійснюватись з дотриманням вимог ст.91 Земельного кодексу України.

До використання земельної ділянки суб'єкт земельних відносин повинен приступити після державної реєстрації прав на землю.

6. Зберігання проєкту землеустрою

Проєкт землеустрою виготовлено в трьох примірниках та передано:

1. Виконавцю робіт (архів);
2. Замовнику робіт;
3. Державний фонд документації із землеустрою(архів).

7. Відповідність законодавчій та нормативно-правовій базі

Документація із землеустрою розроблена у відповідності з двома нормами і правилами, що відносяться до компетенції органів державного нагляду.

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., №2768-ІІІ;

Закон України "Про землеустрій", м. Київ, 22 травня 2003 р., №858-ІУ;

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо регуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та земле оціночних робіт", м. Київ, 02.10.2012 р., №5394- VI;

Закон України «Про оренду землі», м. Київ, 6 жовтня 1998 р., №161-ХІУ;

"Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками" затвердженою наказом Держкомзему України №376, м. Київ, 18.05.2010р.;

Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000;

1:1000,1:500 (ГКНГА-2. 04-02-98), м. Київ, 1999 р.

Порядок складання та затвердження індексних кадастрових карт (планів) і кадастрових планів земельних ділянок, вимог до їх оформлення, затвердженої Постановою Кабінету Міністрів України № 1117 від 08.12.2010 р.;

Закон України "Про державний земельний кадастр", м. Київ від 07.07.2011 р., №3613-УІ.

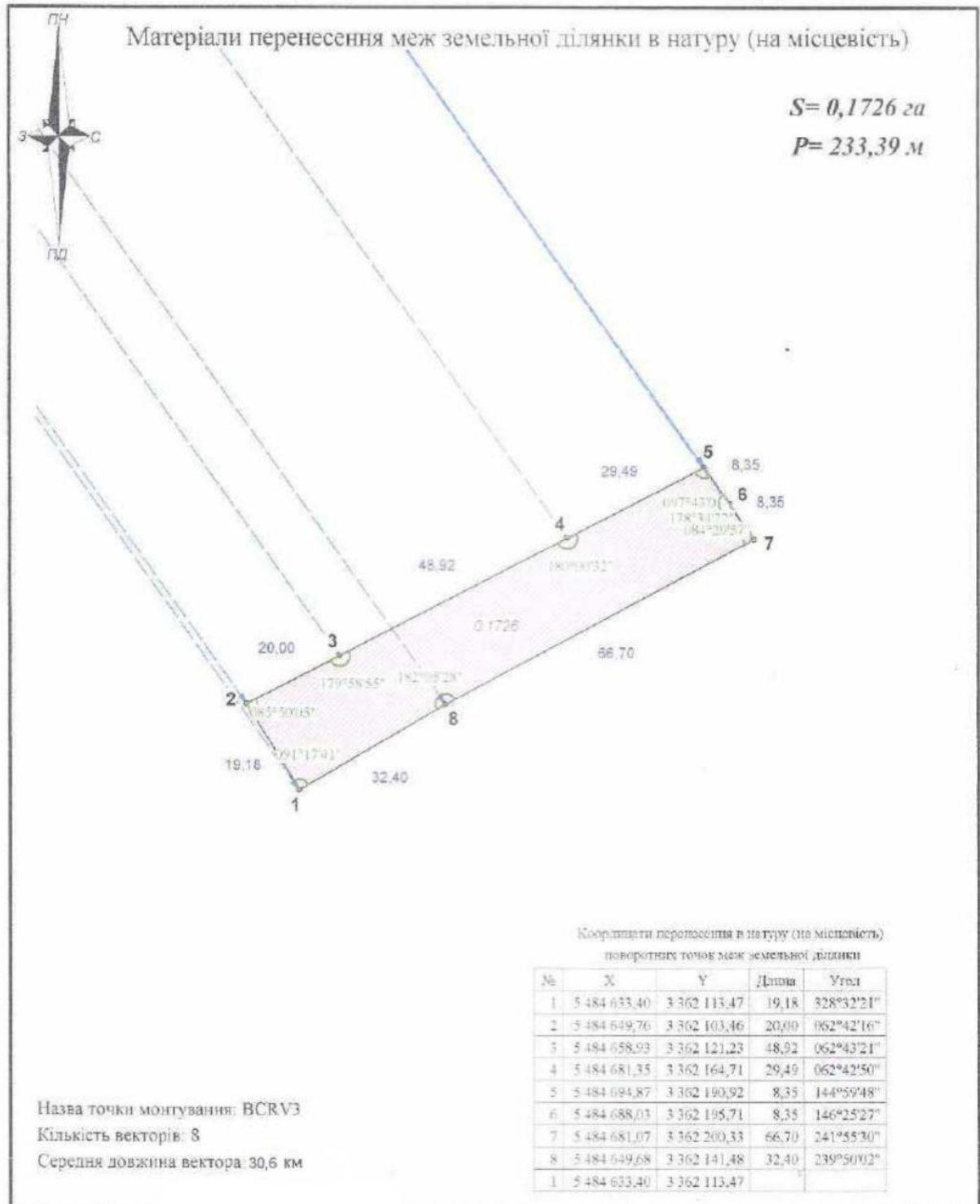
"Порядок ведення Державного земельного кадастру" затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р., № 1051.

Закон України Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо визначення складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою від 2 червня 2015 року N 497-УІІІ







Постанова КМУ від 31 серпня 2016 р. № 580 " Деякі питання реалізації пілотного проекту із запровадження принципу екстериторіальності погодження проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки територіальними органами Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру".

**Заява виконавця робіт із землеустрою
про дотримання ним обмежень**

Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕКСПЕРТЦЕНТР» при виконанні робіт з розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди Круківському Станіславу Андрійовичу загальною площею 0,1726 га – Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) що розташована за адресою: по вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білоцерківського району Київської області, **дотримано** обмеження встановлених статтею 28 Закону України «Про землеустрій».

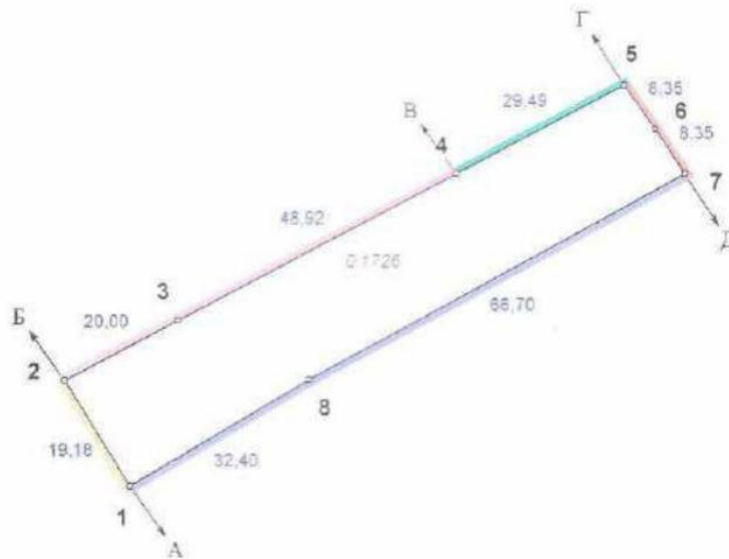


ПЛАН
зон дії обмежень та сервітутів
на використання земельної ділянки

	- Обмеження, щодо прибережно-захисної смуги (не зареєстровані)
	- Місцезоташування (проходження) ліній електропередач (не зареєстровані)
	- Місцезоташування (проходження) мереж газопостачання (не зареєстровані)
	- Місцезоташування (проходження) кабельних мереж (не зареєстровані)
	- Місцезоташування (проходження) мереж теплопостачання (не зареєстровані)
	- Місцезоташування (проходження) інших інженерних мереж та комунікацій (не зареєстровані)



На земельній ділянці загальною площею 0,1726 га
Круківський Станіслав Андрійович
Наявні обмеження - відсутні
Земельні сервітути - відсутні



Опис меж суміжних

земельних ділянок (землекористувачів)

Від А до Б Землі загального користування (проїзд)

Від Б до В гр. Ласківський Ігор Васильович (Кад. №3224488201:01:013:0008)

Від В до Г гр. Ласківський Ігор Васильович (Кад. №3224488201:01:013:0009)

Від Г до Д Землі Тарашанської міської ради

Від Д до А гр. Булат Людмила Василівна (Кад. №3224488201:01:013:0056)

07. 07. 2024 р.

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки

При складанні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди, для задоволення за адресою на вулиці Бондарівка, в межах с. Чернин, Білозерського району Київської області, загальною площею 0,1726 га. Крушівському Станіславу Андрійовичу - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибні ділянки) відведено по додатку 6. Постанови Кабінету Міністрів України від 17.10.2012р. за №1071, враховуючи положення ст. 111 Земельного Кодексу України. Проходить хвилю ріки відсутності ставиться «-»)

Код	Назва	
01	Охоронна зона	-
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду	-
01.02	Зона охорони пам'яток культурної спадщини	-
01.02.1	Охоронна зона пам'яток культурної спадщини	-
01.02.2	Зона регулювання забудови	-
01.02.3	Зона охорони архітектурного ландшафту	-
01.02.4	Зона охорони архітектурного культурного шару	-
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	-
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту	-
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку	-
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку	-
01.04.2	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електроенергетики	-
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	-
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи	-
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	-
01.07	Охоронна зона навколо геологічного пам'ятку	-
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	-
01.08.1	Санітарно-захисна смуга навколо інженерних комунікацій	-
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	-
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта	-
02	Зона санітарної охорони	-
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єкта централізованого питного водопостачання	-
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єкта централізованого питного водопостачання (бульварного режиму)	-
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єкта централізованого питного водопостачання (общинного)	-
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єкта централізованого питного водопостачання (господарського)	-
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання	-
02.02	Округ санітарної охорони курортів	-
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	-
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	-
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостереження)	-
03	Санітарні зони, відстані, розриви	-
03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	-
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта	-
04	Зона особливого режиму використання земель	-
04.01	Приватизаційна смуга	-
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військових частин, інших військових формувань	-
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	-
05	Водохоронна обмеження	-
05.01	Водохоронна зона	-
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	-
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	-
05.04	Берегова смуга вздовж пляжів	-
05.05	Смуга відведення	-
05.06	Пляжна зона	-
06	Інші обмеження	-
06.01	Зона особливого режиму забудови	-
06.01.1	Територія в чорноних лініях	-
06.01.2	Територія в зелених лініях	-
06.01.3	Територія в білих лініях	-
06.01.4	Територія в жовтих лініях	-

Продовження додатку К

05.01.5	Території в ділянці регулювання забудови	-
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи	-
06.02.1	Зона відлучення	-
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) заселення	-
06.02.3	Зона гарантованого добровільного заселення	-
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	-
06.04	Умова удорожання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	-
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження	-
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних радіотехнічних об'єктів	-
06.05.2	Поверхня обмеження забудови	-
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов довкілляного шуму	-
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обмеження	-
06.05.5	Санта повітряних підходів	-
06.06	Історико-культурне обмеження	-
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини	-
06.06.2	Історичний ядром населеного міста	-
06.06.3	Охоронювана археологічна територія	-
06.06.4	Історико-культурний заповідник	-
06.06.5	Історико-культурне заповідна територія	-
07	Земельні сервітути	-
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	-
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	-
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, візиту, трубопровода, інших лінійних комунікацій	-
07.04	Право прокладати на своїй земельній ділянці водопровід (з можл. природної вододіль) або через часту земельну ділянку	-
07.05	Право владу води із своєї земельної ділянки на сусідній або через сусідню земельну ділянку	-
07.06	Право збору води з природної вододіль, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної вододіль	-
07.07	Право вигі-сово худоби із природної вододіль, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу худоби до природної вододіль	-
07.08	Право проїзду худоби по наявному шляху	-
07.09	Право застосування будівельних матеріалів та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	-
07.10	Інші земельні сервітути	-
07.11	Право на розміщення тимчасової споруди (малі архітектурні форми)	-
07.12	Право на розміщення та розміщення об'єкта нафтогазовидобування	-
07.13	Право на розміщення об'єкта трубопроводного транспорту	-
07.14	Право на користування земельною ділянкою для потреб промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землекористувача, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України	-
07.15	Право розташування (переміщення, пересування) об'єкта інженерної інфраструктури житлових систем	-
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	-
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (сваїтвлас)	-
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	-
10.01	Національні природні парки	-
10.02	Біосферні заповідники	-
10.03	Регіональні ландшафтні парки	-
10.04	Заказники	-
10.05	Пам'ятки природи	-
10.06	Заповідні урочища	-
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	-
10.08	Заповідні зони національних природних парків	-
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків	-
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	-
10.11	Господарська зона національних природних парків	-
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	-
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	-
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	-
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	-

Продовження додатку К

10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	-
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	-
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	-
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	-
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	-
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	-
10.26	Природний заповідник	-
10.27	Ботанічний сад	-
10.28	Заповідна зона ботанічного саду	-
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду	-
10.30	Наукова зона ботанічного саду	-
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду	-
10.32	Дендрологічний парк	-
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку	-
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку	-
10.35	Наукова зона дендрологічного парку	-
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку	-
10.37	Зоологічний парк	-
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку	-
10.39	Наукова зона зоологічного парку	-
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку	-
10.41	Господарська зона зоологічного парку	-
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності	-
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту	-
12	Буферна зона	-
12.1	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини	-
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності	-
13	Території та об'єкти культурної спадщини	-
13.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території	-
13.02	Історико-культурні заповідники	-
13.03	Історико-культурні заповідні території	-
13.04	Охоронювані археологічні території	-
13.05	Музеї просто неба	-
13.06	Меморіальні музеї-садиби	-
13.07	Історичні ареали населених місць	-
13.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини	-
13.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини	-
14	Обов'язок щодо утримання та збереження пожезахисних лісових смуг	-
15	Буферна зона	-
15.01	Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини	-
16	Території та об'єкти культурної спадщини	-
16.01	Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території	-
16.02	Історико-культурні заповідники	-
16.03	Історико-культурні заповідні території	-
16.04	Охоронювані археологічні території	-
16.05	Музеї просто неба	-
16.06	Меморіальні музеї-садиби	-
16.07	Історичні ареали населених місць	-
16.08	Об'єкти культурної всесвітньої спадщини	-
16.09	Інші території та об'єкти культурної спадщини	-