

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

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**  
**Завідувач кафедри**  
**управління земельними ресурсами**  
\_\_\_\_\_ **Дорош О.С.**  
«\_\_» \_\_\_\_\_ **2025 р.**

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**  
**на тему «Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку**  
**поширюються права суборенди та сервітуту (в умовах Дарницького району**  
**міста Києва)»**

**Спеціальність: 193 «Геодезія та землеустрій»**

**Гарант освітньої програми**

**д-р. географ. наук, проф.**

\_\_\_\_\_

**Ковальчук І.П.**

**Керівник бакалаврської кваліфікаційної роботи**

**д-р. екон. наук., проф.**

\_\_\_\_\_

**Дорош О.С.**

**Виконав**

\_\_\_\_\_

**Ковальчук Б.А.**

**КИЇВ – 2025**

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет землевпорядкування**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри**

**управління земельними ресурсами**

\_\_\_\_\_ **Ольга ДОРОШ**

**«    » \_\_\_\_\_ 2025 р.**

**ЗАВДАННЯ**

**на виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи студенту**

**Ковальчуку Богдану Андрійовичу**

**Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»**

**Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди та сервітуту (в умовах Дарницького району міста Києва)»**

**Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2083 «С».**

**Термін подання завершеної роботи на кафедру: 06.06.2025 року.**

**Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: нормативно-правова база, землевпорядна документація, літературні джерела за обраним напрямом роботи.**

**Завдання бакалаврської кваліфікаційної роботи:**

- здійснити аналіз чинного законодавства у сфері земельних сервітутів і суборенди;
- вивчення складу, змісту та вимог до документації із землеустрою;

- вивчення процесу погодження, затвердження та реєстрації меж частини земельної ділянки;
- характеристика об'єкта землеустрою та обґрунтувати потребу у встановленні меж частини земельної ділянки;
- надати пропозицій щодо удосконалення практики оформлення прав суборенди та сервітуту на земельні ділянки.

**Дата видачі завдання** 19. 11. 2024 року

**Керівник бакалаврської  
кваліфікаційної роботи**

\_\_\_\_\_ **Ольга ДОРОШ**

**Завдання прийняв до виконання**

\_\_\_\_\_ **Богдан КОВАЛЬЧУК**

## **ЗМІСТ**

### **ВСТУП**

### **РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕСУ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО СУБОРЕНДИ, СЕРВІТУТУ**

**1.1. Сутність понять право суборенди, сервітуту.**

**1.2. Нормативно-правові акти, що регулюють процес встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту**

**1.3. Склад та зміст документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту**

### **РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ (НА ПРИКЛАДІ ПАТ «СХІД-2» РОЗТАШОВАНОМУ В ДАРНИЦЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА)**

**2.1. Загальні відомості про об'єкт дослідження**

**2.2. Обмеження у використанні земель**

**2.3. Обґрунтування потреби встановлення меж**

**2.4. Перелік документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.**

### **РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОЦЕСУ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО СУБОРЕНДИ, СЕРВІТУТУ**

**3.1. Порядок розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту**

**3.2. Вимоги до пояснювальної записки відповідної документації із землеустрою**

**3.3. Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт**

3.4. Формування електронного документу для реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі

3.5. Відомості про встановлені межові знаки.

3.6. Погодження та затвердження документації із землеустрою

**ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ**

**СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ**

## ВСТУП

Раціональне використання земельних ресурсів є однією з ключових умов сталого розвитку будь-якої держави. В умовах сучасного реформування земельних відносин в Україні, важливого значення набуває правове регулювання використання земель, у тому числі щодо оформлення обмежених речових прав на земельні ділянки, таких як сервітут і суборенда.

Земельні ділянки як об'єкти цивільних прав можуть не лише передаватися у власність або користування, але й використовуватись у межах певних правових режимів. Зокрема, земельний сервітут дозволяє одній особі користуватись частиною чужої земельної ділянки для забезпечення доступу, прокладання інженерних мереж або інших цілей. Суборенда, у свою чергу, є ефективним механізмом вторинного землекористування, коли орендар передає частину земельної ділянки третій особі на умовах, погоджених із власником. В умовах децентралізації, зростаючої активності інвесторів та підвищених вимог до правового захисту учасників земельних правовідносин, ці механізми потребують чіткої правової регламентації.

Актуальність обраної теми полягає у необхідності чіткого просторового та правового визначення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди або сервітуту. Такий підхід забезпечує не лише реалізацію права користування, а й захист прав власника, дозволяє уникнути конфліктів між суміжними землекористувачами та забезпечує прозорість земельних відносин. Зважаючи на це, технічна документація із землеустрою виступає базисом для реалізації права суборенди або сервітуту та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

Об'єктом дослідження у даній роботі є процес встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, на прикладі земельної ділянки ПАТ «СХІД-2» у Дарницькому районі м. Києва.

Метою бакалаврської кваліфікаційної роботи є комплексне дослідження правового регулювання, практичних аспектів та технічних вимог до оформлення меж частини земельної ділянки у випадку встановлення сервітуту або передачі у суборенду. Для досягнення поставленої мети в роботі передбачено виконання таких завдань:

- аналіз чинного законодавства у сфері земельних сервітутів і суборенди;
- вивчення складу та змісту документації із землеустрою;
- дослідження процесу погодження, затвердження та реєстрації меж частини земельної ділянки;
- характеристика об'єкта землеустрою та обґрунтування потреби у встановленні меж;
- формування пропозицій щодо удосконалення практики оформлення прав суборенди та сервітуту.

Методологічну основу роботи становлять загальнонаукові та спеціальні методи пізнання: аналіз, синтез, порівняння, нормативно-правовий аналіз, системний підхід, картографічні та геодезичні методи.

Практичне значення дослідження полягає у можливості застосування його результатів при підготовці технічної документації із землеустрою, що передбачає встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються обмежені речові права.

Таким чином, робота має як теоретичне, так і прикладне значення, оскільки сприяє вдосконаленню механізмів управління земельними ресурсами, підвищенню правової захищеності власників і користувачів землі та ефективному функціонуванню інституту суборенди і сервітуту в умовах реформування земельного законодавства.

# **РОЗДІЛ 1. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕСУ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО СУБОРЕНДИ, СЕРВІТУТУ**

## **1.1. Сутність понять право суборенди, сервітуту.**

**Право земельного сервітуту** - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками) відповідно до статті 98 Земельного кодексу України.

Згідно зі статтею 100 Земельного кодексу України сервітут може бути встановлений [1]:

- договором;
- законом;
- заповітом;
- судовим рішенням.

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки [1].

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпоряджання земельною ділянкою.

### **Види сервітутів.**

#### *Особистий сервітут.*

Сервітуарієм за особистим сервітутом є певна особа, інтересам якої служить обслуговуюча річ. Права, що випливають з особистого сервітуту, належать лише

цій конкретно визначеній особі та не можуть бути передані сервітуарієм іншій особі, навіть її спадкоємцям.

За особистим сервітутом права закріплені особисто за сервітуарієм та припиняються після його смерті. Члени сім'ї власника житла, які проживають разом із ним, мають право користування цим житлом відповідно до закону (особистий сервітут, ч.1 ст. 405 Цивільного кодексу України) [2].

Оскільки інше не встановлено законом, договором чи заповітом, на підставі яких встановлено сервітут, то відсутність члена сім'ї понад один рік без поважних причин є юридичним фактом, що є підставою для втрати членом сім'ї права користування житлом. У цьому випадку положення статей 71, 72 Житловий Кодекс Української РСР застосуванню не підлягають. Це підтверджується й сучасною практикою Верховного Суду. Основним регулятором таких правовідносин тепер є Цивільний кодекс України, глава 32 (право користування чужим майном) [2].

#### *Земельний сервітут.*

Право земельного сервітуту закріплено за певним обтяжуючим об'єктом по відношенню до іншого обтяженого об'єкту, а не щодо конкретної особи, відтак - не залежить від власників відповідних об'єктів сервітуту.

Земельним кодексом України право земельного сервітуту визначається як право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право: вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом; на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору, у разі недосягнення сторонами домовленості щодо встановлення або умов сервітуту, спір вирішується судом за

позовом осіб, що потребують встановлення сервітуту. Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно" [3].

Щодо змісту договору про встановлення земельного сервітуту, то, виходячи з його цільової спрямованості, слід чітко викласти усі права та обов'язки, що надаватимуться сервітуарію (особі, в інтересах якої встановлений сервітут). Також невід'ємною частиною договору земельного сервітуту є технічний (кадастровий) план спірної земельної ділянки, яким визначається обґрунтування площі і меж чужої земельної ділянки на яку поширюється право сервітуту. Земельний сервітут не підлягає відчуженню, зокрема він не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам (ч.3 ст. 101 Земельного кодексу України) [1].

Сосніна В.Г. у своїй науковій праці надає власне визначення поняття «сервітуту», а саме: «...сервітут – це цільове обтяження чужого майна, установлене на користь певної особи (групи осіб) чи на користь (іншого) майна, у чітко визначеному обсязі й межах, обумовлених необхідністю його встановлення» [4, с. 132].

Тимченко Л. та Макуха І. у своїй науковій праці детально досліджували право користування чужим майном і навели визначення цього права. Учені наголошують на тому, що право користування чужим майном характеризується двобічно (сервітутодавець та сервітуарій). Крім того у системі сервітутного правовідношення виділяють такі складові: «...1) суб'єкти (сервітутодавець та сервітуарій); 2) об'єкт (земельна ділянка, природні ресурси або інше нерухоме майно); 3) зміст (істотні умови договору та права і обов'язки сервітутодавця та сервітуарія)» [5, с. 81].

*Право суборенди*

Суборенда землі - це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний строк та на умовах, погоджених з орендодавцем.

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом). Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду (частина перша ст. 8 Закону України "Про оренду землі") [6].

Передача в суборенду земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, земельних ділянок (крім земельних ділянок сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь), на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється (частина сьома ст. 8 Закону України "Про оренду землі") [6].

*Сторонами договору суборенди є:*

- орендар (користувач) земельної ділянки ;
- суборендар.

Якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

Якщо орендарем земельної ділянки є інвестор із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір відповідно до Закону України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в

Україні", передача в суборенду земельних ділянок державної або комунальної власності, визначених таким спеціальним інвестиційним договором як необхідні для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, забороняється [7].

#### *Умови договору суборенди земельної ділянки*

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому (частина друга ст. 8 Закону України "Про оренду землі")[6].

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

Плата за суборенду земельних ділянок державної та комунальної власності не може перевищувати орендної плати, крім випадків передачі в суборенду земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, яка перебуває в оренді акціонерного товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення такого державного підприємства, на конкурентних засадах (частина третя ст. 8 Закону України "Про оренду землі")[6].

Строк суборенди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, яка передається на земельних торгах в суборенду акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, яка була передана зазначеному господарському товариству в оренду відповідно до статті 120-1 Земельного кодексу України, не може становити більше 14 років, а для земельних ділянок, переданих в суборенду для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), - більше 25 років.

Плата за суборенду земельної ділянки державної власності, що орендується акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка, визначається за результатами земельних торгів і сплачується орендарю в порядку, визначеному договором суборенди земельної ділянки (частина одинадцята ст. 8 Закону України "Про оренду землі") [6].

#### *Форма договору суборенди земельної ділянки*

Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації (частина шоста ст. 8 Закону України "Про оренду землі") [6]. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально. Державна реєстрація договорів суборенди земельної ділянки проводиться в порядку, визначеним для державної реєстрації договорів оренди землі.

#### *Права та обов'язки землекористувачів*

Землекористувачі, якщо інше не передбачено законом чи договором, мають право:

- самостійно господарювати на землі;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Землекористувачі зобов'язані:

1. забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу,

за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;

2. додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
3. своєчасно сплачувати орендну плату;
4. не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
5. підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
6. своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
7. дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
8. зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
9. не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;
10. обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць.

## **1.2. Нормативно-правові акти, що регулюють процес встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.**

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди чи сервітуту, є важливим процесом, який регулюється низкою нормативно-правових актів. Нормативно-правові акти, що регулюють цей

процес, визначають порядок виділення, оформлення та реєстрації таких прав, забезпечуючи баланс інтересів власників, орендарів та інших користувачів земельних ресурсів. Визначені межі забезпечують правомірне використання земельних ділянок, запобігають виникненню конфліктів між землекористувачами та сприяють принципам раціонального землекористування.

До ключових законодавчих та підзаконних актів, які регулюють процес встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди або сервітуту відносяться:

- Земельний кодекс України [1],
  - Цивільний кодекс України [2],
  - Закон України «Про оренду» [6], Закон України «Про землеустрій» [7], «Про Державний земельний кадастр» [8],
  - Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [9].
- Дотримання положень наведених нормативно-правових актів забезпечує законність встановлення меж частин земельних ділянок для реалізації прав суборенди та сервітуту.

Перелік нормативно-правових актів, що регулюють встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди чи сервітуту наведено в таблиці 1.

Таблиця 1

Нормативно-правові акти, що регулюють процес встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди чи сервітуту

№ з/п	Нормативно-правовий акт	Основні положення щодо встановлення меж частини земельної ділянки	Статті, що забезпечують точність та повноту інформації
-------	-------------------------	---	--

1	Земельний кодекс України	Визначає основні положення щодо земельних сервітутів, їх видів та порядку встановлення. Визначає правові засади встановлення та узгодження меж земельних ділянок	Статті 98-102; 107; 198
2	Цивільний кодекс України	Містить загальні норми про сервітути та їх застосування. Регулює питання сервітутів та прав користування чужими земельними ділянками.	Статті 401-406
3	Закон України «Про землеустрій»	Регламентує склад та зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди або сервітуту.	Стаття 55-1
4	Закон України «Про оренду землі»	Визначає правові засади суборенди земельних ділянок, умови та порядок її оформлення, а також права та обов'язки орендарів і суборендарів	Статті 8, 8-2
5	Закон України «Про Державний земельний кадастр»	Визначає порядок внесення відомостей про межі частин земельних ділянок до Державного земельного кадастру	Статті 21, 29

6	Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «	Регулює процедуру ведення кадастру, включаючи внесення відомостей про частини земельних ділянок, на які поширюються права суборенди або сервітуту	Пункт 125
---	---	---	-----------

Процес визначення меж частини земельної ділянки, що передається в суборенду або на яку встановлюється сервітут, базується на даних земельно-кадастрової документації. Відповідно до статті 107 Земельного кодексу України [1], відновлення меж здійснюється за кадастровими даними або, у разі їх відсутності, за фактичним використанням землі.

Згідно зі статтею 198 Земельного кодексу України [1], кадастрові зйомки - це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Кадастрові зйомки та відновлення меж є важливими етапами для встановлення просторових параметрів використання земельної ділянки, зокрема, у випадку передачі частини ділянки в суборенду або встановлення сервітуту.

#### **Кадастрова зйомка включає:**

- геодезичне встановлення меж земельної ділянки;
- погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами;
- відновлення меж земельної ділянки на місцевості;
- встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі;
- виготовлення кадастрового плану.

**Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)** – це визначення за допомогою геодезичних пристроїв місця знаходження поворотних точок меж земельної ділянки та їх закріплення межовими знаками.

## **Погодження меж та їх закріплення**

Відповідно до статті 106 Земельного кодексу України [1], власник земельної ділянки або землекористувач має право вимагати від власника суміжної земельної ділянки сприяння у встановленні спільних меж, у тому числі **меж частини ділянки, що передається в суборенду чи сервітут.**

Межові знаки можуть бути природними чи штучними об'єктами, такими як:

- природні межі (річки, струмки, лісосмуги, дороги тощо);
- штучні об'єкти (паркан, огорожа, стіна, шляхова споруда);
- геодезичні позначки (бетонні або металеві стовпи, камені, інші спеціальні позначки).

У разі відсутності згоди між сторонами питання встановлення меж вирішується в судовому порядку.

Внесення меж частини земельної ділянки до кадастру. Згідно з Законом України «Про Державний земельний кадастр» [8], інформація про встановлені межі частини земельної ділянки, на яку поширюється суборенда чи сервітут, має бути внесена до кадастрової системи. Це забезпечує офіційне визнання меж та запобігає майбутнім конфліктам.

Суборенда земельної ділянки чи її частини – це передача орендованої земельної ділянки чи її частини в оренду третій особі. При передачі ділянки в суборенду укладається Договір суборенди земельної ділянки чи Договір суборенди частини земельної ділянки.

Земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду за умови, що це не суперечить Договору оренди земельної ділянки або здійснюється за згодою її власника. Якщо земельна ділянка належить до комунальної власності, то така згода надається відповідним органом місцевого самоврядування. Суборенда земельної ділянки регулюється статтею 8 Закону України «Про оренду землі» [6]. Договір суборенди земельної ділянки або її частини

укладається між Орендарем і Суборендарем. За бажанням сторін договір може бути посвідчений нотаріально.

Умови договору суборенди не повинні суперечити основному Договору оренди та виходити за його рамки. Наприклад, термін дії договору суборенди земельної ділянки чи її частини не може бути довшим за основний договір оренди. При скасуванні чи закінченні дії договору оренди також припиняє свою дію і договір суборенди.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає Державній реєстрації в реєстрі речових прав, у випадку передачі в суборенду частини земельної ділянки – реєстрація в реєстрі прав здійснюється після реєстрації частини земельної ділянки, що передається в суборенду, в Державному земельному кадастрі.

Важливим є факт, що в суборенду земельна ділянка передається без зміни цільового призначення.

Порядок передачі в суборенду частини земельної ділянки, що перебуває у комунальній власності для передачі в суборенду земельної ділянки чи її частини передбачений на законодавчому рівні. Для реалізації цього процесу орендар земельної ділянки повинен звернутися з листом до власника земельної ділянки (органу місцевого самоврядування) із запитом щодо можливості передачі ділянки чи її частини в суборенду.

Для обґрунтованого оформлення суборенди земельної ділянки необхідно забезпечити належну підготовку документів та пояснень. Це передбачає: 1) ретельний опис фактичної ситуації; 2) долучення необхідних документів, які обґрунтовують необхідність передачі ділянки в суборенду.

Щодо ретельного опису фактичної ситуації, то у зверненні орендаря до орендодавця (власника земельної ділянки) необхідно зазначити:

- мотиви передачі земельної ділянки або її частини в суборенду;
- інформацію про суборендаря;
- спосіб використання ділянки суборендарем;

- взаємозв'язок суборенди з функціонуванням об'єкта нерухомості (у разі наявності).

Чіткий опис фактичної ситуації є важливим з огляду на те, що згідно зі **ст. 93 Цивільного кодексу України [2]**, право користування (в тому числі оренда і суборенда) має здійснюватися відповідно до його цільового призначення та умов договору.

Щодо долучення необхідних документів, які обґрунтовують необхідність передачі ділянки в суборенду, то їх обсяг залежить від конкретних обставин справи.

Наприклад: якщо в суборенду планується передати частину земельної ділянки на якій розташована будівля або споруда, що перебуває у власності або користуванні третіх осіб, потрібно долучити:

- правовстановлюючі документи на цю нерухомість (йдеться про свідоцтво про право власності, витяг з ДРРП, договір купівлі-продажу, оренди тощо);
- кадастрову або ситуаційну схему з чітко визначеними межами частини ділянки, що передається в суборенду, а також її орієнтовну площу й взаємне розміщення об'єкта нерухомості і меж користування;
- за наявності спірних меж чи обтяження доступу до ділянки — погодження із суміжними землекористувачами).

Це відповідає змісту статті 12 Закону України «Про оренду землі» [6], якою визначено, що будь-які зміни пов'язані з режимом користування земельною ділянкою мають бути юридично обґрунтованими і не суперечити наявному договору.

Якщо протягом місяця з дати реєстрації листа з запитом щодо можливості передачі ділянки чи її частини в суборенду орендодавець не надішле письмового

повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, то орендована земельна ділянка чи її частина може бути передана в суборенду, і укладено відповідний договір.

Якщо в суборенду передається частина земельної ділянки, то наступним кроком буде звернення Орендаря земельної ділянки до органу місцевого самоврядування з метою отримання дозволу на розроблення Технічної документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.

До складу Технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту також включається і Договір суборенди частини земельної ділянки.

Розроблена документація із землеустрою підлягає погодженню власником земельної ділянки (орган місцевого самоврядування) та затверджується суборендарем.

Після погодження та затвердження технічної документації відомості про частину земельної ділянки, що передається в суборенду підлягають внесенню в Державний земельний кадастр, в результаті чого формується відповідний витяг з Державного земельного кадастру в якому буде відображена внесена інформація.

Наступним кроком буде реєстрація права суборенди земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРП). Це є обов'язковою умовою для набуття юридичної сили права суборенди. Речові права на нерухоме майно (в тому числі право суборенди) згідно Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3], підлягають обов'язковій державній реєстрації (ч. 1 ст. 4 Закону).

У цьому контексті важливо відзначити, що право суборенди земельної ділянки може бути зареєстровано лише після реєстрації в ДРРП права оренди на цю земельну ділянку. Пояснюється це тим, що суборенда є похідним правом — вона базується на праві оренди, тобто, не може існувати без нього. Відповідно до ч. 2 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» [6], право суборенди виникає тільки

після отримання дозволу орендодавця та на підставі чинного договору оренди, що має бути зареєстрований.

Суборенда земельної ділянки: правовий режим і вимоги.

- ❖ Орендар має право передати Земельну ділянку або її частину у суборенду виключно за письмовою згодою Орендодавця на передачу права користування третім особам, що закріплено ч. 5 ст. 8 Закону України «Про оренду землі» [6].
- ❖ Орендодавець надає свою згоду чи заперечення щодо передачі земельної ділянки або її частини у суборенду шляхом прийняття в установленому законодавством порядку відповідного рішення, прийнятого відповідно до вимог законодавства. Таке рішення приймається з урахуванням повноважень сільської, селищної чи міської ради (якщо йдеться про землі комунальної форми власності) або розпорядника державної землі. Якщо йдеться про землі приватної форми власності — згода оформлюється окремим письмовим документом власника.
- ❖ Всі положення договору суборенди земельної ділянки повинні відповідати умовам основного договору оренди і не можуть суперечити йому. Згідно вимог законодавства термін дії договору суборенди не може перевищувати строку дії основного договору оренди. Наявність будь-яких суперечностей між двома договорами є підставою для визнання суборенди недійсною або для її дострокового припинення.

Отже, процедура передачі земельної ділянки у суборенду є законодавчо врегульованою та потребує дотримання ряду вимог, а саме:

- наявності письмової згоди орендодавця;
- укладення договору суборенди, узгодженого з умовами основної оренди;
- реєстрації як права оренди, так і права суборенди в Державному реєстрі речових прав.

Порушення зазначених вимог може стати підставою для визнання договору суборенди недійсним або унеможливити законне та повноцінне користування земельною ділянкою.

### **1.3. Склад та зміст документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.**

Документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, яка передається в **суборенду** або на яку встановлюється **сервітут**, є необхідною юридичною підставою для оформлення та державної реєстрації відповідного речового права.

Така вимога випливає з необхідності забезпечення просторового визначення частини земельної ділянки, на яку поширюються окремі права користування (суборенда, земельний сервітут). Це пов'язано також із гарантуванням правової визначеності меж користування для всіх учасників правовідносин.

Ця документація складається на підставі:

- Земельний кодекс України. [1];
- Закону України "Про землеустрій" [7];
- Закону України "Про Державний земельний кадастр [8]".

Порядок складання технічної документації щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту є підзаконним нормативно-правовим актом, що регулює цей процес.

Згідно із статтею 55-1 згідно Закону України "Про землеустрій" [7], технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту спрямованим на фіксацію меж певної частини ділянки в межах її цілого кадастрового номера.

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, виконується відповідно до топографо-геодезичних і

картографічних матеріалів, які забезпечують просторове відображення контурів частини ділянки.

Документація із землеустрою розробляється сертифікованими інженерами-землевпорядниками, а проєктна документація узгоджується із замовником.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.

Згідно зі статтею 55-1 Закону України "Про землеустрій" [7], документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки включає такі основні складові:

Графічні матеріали (кадастровий план частини земельної ділянки):

- Схема розташування частини земельної ділянки на картографічній основі.
- Геодезичні координати поворотних точок меж.
- Орієнтовні розміри частини земельної ділянки.
- Межові знаки (за наявності).

Документальне підтвердження правового статусу частини земельної ділянки:

- Витяг із Державного земельного кадастру (ДЗК) про земельну ділянку.

- Документи, що підтверджують право власності чи оренди земельної ділянки.
- Договір оренди земельної ділянки (основний договір).
- Проектний план меж частини ділянки, що передається в суборенду або під сервітут.

Акт погодження меж частини земельної ділянки із суміжними землекористувачами:

- Опис меж частини земельної ділянки, що передається в суборенду або на яку встановлюється сервітут.
- Підписи суміжних землекористувачів (за потреби)
- Відмітка про відсутність заперечень щодо меж.
- Технічний звіт із встановлення меж частини земельної ділянки
- Методика проведення геодезичних робіт.
- Технологічні особливості встановлення меж.
- Відомості про використані геодезичні прилади та системи координат.

Договір суборенди або договір сервітуту (проект):

- Опис переданої частини земельної ділянки.
- Термін дії суборенди або сервітуту.
- Правовий режим використання переданої частини ділянки.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки виконує **подвійну функцію** — просторову (визначення меж використання) та правову (підстава для оформлення похідного права користування). За її відсутності неможливе легальне оформлення договорів суборенди чи встановлення сервітуту, а також їх реєстрація в державному реєстрі.

## **РОЗДІЛ 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ (НА ПРИКЛАДІ ПАТ «СХІД-2» РОЗТАШОВАНОМУ В ДАРНИЦЬКОМУ РАЙОНІ М. КИЄВА)**

### **2.1. Загальні відомості про об'єкт дослідження**

Для розкриття практичної складової бакалаврської роботи щодо процесу встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту об'єктом дослідження обрано ПАТ «СХІД-2» в Дарницькому районі міста Києва.

**Наведемо загальні відомості** об'єкту дослідження. Публічне акціонерне товариство «СХІД-2» здійснює господарську діяльність на території Дарницького району міста Києва. Земельна ділянка, що використовується підприємством, є об'єктом оформлення документації із землеустрою з метою встановлення меж її частини, на яку поширюється право сервітуту.

1. Ідентифікація об'єкта: Кадастровий номер та місце розташування об'єкта 8000000000:63:257:0007, м. Київ, вул. Сормовська, 3 у Дарницькому районі.

2. Площа земельної ділянки - **0.3827га га**.

3. Підставою для виконання робіт зі встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту, є:

- Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо реєстрації права власності;
- Договір про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії;
- Договір на виконання робіт із землеустрою (укладений між замовником та виконавцем згідно із Законом України «Про землеустрій») [7].

4. Робота, що підлягає виконанню – розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.

Встановлення відповідної межі здійснюється з урахуванням топографо-геодезичних і картографічних матеріалів (відповідно до ст. 55-1 Закону України «Про землеустрій») [7].

Документація розробляється сертифікованим інженером-землевпорядником із дотриманням вимог Державного земельного кадастру.

5. **Строк виконання робіт та їх вартість** визначаються згідно умов укладеного договору. Встановлення строків регулюється обсягом виконання топографо-геодезичних робіт, погоджувальних процедур, а також підготовки графічних матеріалів.

6. Готова технічна документація передається замовнику робіт в установленому обсязі (у паперовому та/або електронному вигляді). **Один примірник** документації (копія матеріалів) підлягає передачі до Державного фонду документації із землеустрою для обліку та архівного зберігання, що передбачено постановою Кабінету Міністрів України 17 листопада 2004 р. № 1553. [10].

7. Кінцевим результатом виконання робіт є встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту. Встановлена межа є просторовою основою, що дозволяє здійснити процедуру **державної реєстрації сервітуту** в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

## **2.2. Обмеження у використанні земель**

Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- е) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Крім законодавчих визначень науковці мають власну думку щодо сутності поняття обмеження використання земель. Зокрема, Дорош Й., Дорош О. дане поняття трактують як «...визначення меж та умов використання земель (земельної ділянки) і інших природних ресурсів (режиму землекористування) в суспільно значущих (суспільної користі та безпеки, охорони довкілля... інших державних потреб) документацією із землеустрою на підставі рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, або постановою суду» [11, с.20].

Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови) [12]. Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджується Кабінетом

Міністрів України, та вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру (частина друга статті 111 ЗК України) [1].

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені. (п. 4 частини другої статті 111 ЗК України) [1].

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), містобудівній документації, робочому проекті землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру (п. 5 ч. 2 статті 111 ЗК України) [1].

Спираючись на обраний об'єкт досліджень проаналізовано також обмеження у використанні земельної ділянки, які можуть бути зумовлені:

- наявністю сервітутів (прав проходу, прокладання ліній електропередач, доступу до інфраструктури тощо);

- вимогами містобудівної документації;
- приписами санітарно-екологічного, протипожежного або водоохоронного характеру;
- інженерно-геологічними умовами (наприклад, охоронні зони).

Результатом проведеного аналізу на території ПАТ «СХІД-2» в Дарницькому районі міста Києва виявлено обмеження у використанні земельної ділянки, що представлені в таблиці 2.

*Таблиця 2.*

Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки на території ПАТ «СХІД-2» в Дарницькому районі міста Києва

Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки			
Код	Назва обмеження	Підстава для встановлювання	Площа (га)
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікаці	Договір про встановлення земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії	0.0106

Встановлено обмеження у використанні земельної ділянки, пов'язане з встановленням сервітуту.

Обмеження стосується сервітутного використання частини земельної ділянки — це форма обмеженого речового права, яка дозволяє третій особі (наприклад, енергопостачальній компанії) користуватись чужою земельною ділянкою в певних межах без зміни права власності. Згідно з статтею 98 Земельного кодексу України [1], земельний сервітут — це право власника або

землекористувача іншої (сусідньої чи зацікавленої) земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою ділянкою.

За нашими дослідженнями йдеться про обмеження, що виникає на підставі договору сервітуту, який укладено між власником земельної ділянки (ПАТ «СХІД-2») та енергопостачальною організацією чи іншою юридичною особою, яка має законні підстави для використання частини земельної ділянки для розміщення та обслуговування інженерної інфраструктури.

Сервітут запроваджено з метою прокладання та експлуатації інженерних мереж, що проходять через (або уздовж) меж земельної ділянки, таких як:

- лінії електропередач,
- кабелі зв'язку,
- трубопроводи,
- інші підземні чи наземні комунікації.

Правова підстава – договір про встановлення земельного сервітуту, що укладається між власником землі та користувачем (наприклад, енергокомпанією), є законною підставою для такого обмеження, згідно зі ст. 98 Земельного кодексу України [1] та Цивільним кодексом України (ст. 403–412) [2].

Площа обмеження — **0.0106 га**, тобто 106 м<sup>2</sup>, є типовим прикладом локального технічного обтяження, яке не перешкоджає основному цільовому призначенню земельної ділянки, але має бути враховане при забудові, експлуатації та у разі проведення землепорядних робіт.

Таке обмеження обов'язково вноситься до Державного земельного кадастру, що дає змогу фіксувати правовий статус ділянки та уникнути правових суперечок.

В зоні сервітуту власник земельної ділянки обмежений у певних діях, наприклад, не має права забудовувати цю частину, засаджувати деревами або іншим чином перешкоджати доступу користувача.

Отже, сервітутне використання земельної ділянки є законною формою обмеження прав власника, яка спрямована на забезпечення суспільно значущих функцій — транспортування електроенергії, водопостачання, зв'язку тощо. Це обмеження не скасовує права власності, але зобов'язує власника не перешкоджати встановленому способу користування частиною земельної ділянки відповідно до укладеного договору та чинного законодавства.

Для кращого сприйняття інформації щодо встановлення сервітуту для земельної ділянки ПАТ «СХІД-2» в Дарницькому районі м. Києва наводимо структуровану таблицю.

*Таблиця 3.*

№ з/п	Параметр	Опис
1	Місцезнаходження об'єкта	Земельна ділянка ПАТ «СХІД-2», м. Київ, вул. Сормовська, 3, Дарницький район
2	Кадастровий номер	8000000000:63:257:0007
3	Площа земельної ділянки	0.3827 га
4	Мета підготовки документації	Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту
5	Правові підстави	- Договір сервітуту - Витяг з ДЗК - Витяг з ДРРП - Договір на виконання робіт
6	Призначення сервітуту	Прокладення та експлуатація інженерних мереж: - ЛЕП - Кабелі зв'язку - Трубопроводи

		- Інші інженерні комунікації
7	Характер правового режиму	Обмежене речове право без передачі володіння; оформлюється договором і підлягає державній реєстрації
8	Обмеження у використанні	Заборона забудови, посадки дерев, перекриття доступу в межах сервітутної зони; збереження основного права власності
9	Метод визначення меж сервітуту	Топогеодезична зйомка, кадастровий план, координати в УСК-2000
10	Очікуваний результат	Готова технічна документація з визначенням меж сервітутної частини
11	Порядок передачі документації	- замовнику робіт - до Державного фонду документації із землеустрою
12	Нормативно-правове обґрунтування	- Земельний кодекс України (ст. 98–101) - Цивільний кодекс України (ст. 403–412) - Закон «Про землеустрій» (ст. 55-1)
13	Сторона-замовник	ПАТ «СХІД-2»
14	Виконавець робіт	Ковальчук Богдан

### 2.3. Обґрунтування потреби встановлення меж

Опис проектного рішення та його обґрунтування.

Підготовка технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право сервітуту має за мету забезпечення правового режиму використання обмеженої ділянки землі стороннім суб'єктом (сервітуарієм) на умовах, визначених договором сервітуту. Це передбачено, зокрема, Земельним кодексом України (статтями 98–101), [1] та Цивільним кодексом України (статтями 403–412) [2].

У рамках виконання бакалаврської роботи передбачено встановлення меж частини земельної ділянки **площею 0.0106 га, яка є просторовою основою для реалізації обмеженого речового права сервітуту.**

Відповідно з Класифікацією видів цільового використання земель та кодів обмежень, визначено **код обмеження 07.03**, що означає: *«Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій».*

Встановлення меж обумовлюється такими **факторами:**

- 1) правовою визначеністю меж користування;
- 2) запобіганню порушенням прав власника;
- 3) технічною потребою у точному зонуванні інженерних об'єктів;
- 4) законодавчою вимогою до оформлення сервітутів;
- 5) передумовою для подальших реєстраційних і дозвільних процедур.

Щодо правової визначеності меж користування, то мова йде про встановлення чітких координат меж ділянки, що використовується на умовах сервітуту, є обов'язковою умовою для:

- формування графічної частини договору;
- внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру;
- реєстрації права сервітуту в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Щодо запобігання порушенням прав власника, **то** власник земельної ділянки зберігає право власності, володіння, користування та розпорядження усією ділянкою, однак в межах зони сервітуту певні дії можуть бути обмежені. Визначення меж дозволяє уникнути просторових конфліктів та захищає інтереси обох сторін.

Щодо технічної потреби у точному зонуванні інженерних об'єктів, то сервітут встановлюється для розміщення елементів інженерної інфраструктури, які потребують:

- дотримання охоронних зон;
- технічного доступу до інженерних об'єктів (наприклад, для їхнього ремонту чи обслуговування);
- обмеження господарської діяльності в зоні впливу комунікацій.

Щодо законодавчої вимоги до оформлення сервітутів, то згідно статті 55-1 Закону України «Про землеустрій», межі частини земельної ділянки, на яку поширюється земельний сервітут, встановлюються на підставі даних топографо-геодезичних зйомок і підлягають фіксації у технічній документації. Це забезпечує [7]:

- точну прив'язку до координатної системи (УСК-2000);
- можливість проведення перевірки меж із боку державних органів чи в судовому порядку;
- правову основу при переоформленні прав.

Щодо передумови для подальших реєстраційних і дозвільних процедур, то без встановлення меж частини ділянки неможливо:

- отримати дозвіл на виконання робіт;
- зареєструвати обтяження на ділянку;
- провести погодження з іншими користувачами або власниками суміжних ділянок.

Отже, проектне рішення про встановлення меж частини земельної ділянки площею **0.0106 га** є обґрунтованим, узгоджується з нормам та вимогам чинного законодавства й необхідне для відповідного документального оформлення права сервітуту. Його реалізація сприяє впорядкуванню правових відносин у сфері землекористування, забезпечує баланс інтересів сторін та створює умови для законного й ефективного використання земельної ділянки для потреб розміщення об'єктів енергетичної або комунальної інфраструктури.

**2.4. Перелік документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.**

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, містить перелік обов'язкових складових технічної документації, який охоплює:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- в) кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- г) матеріали польових геодезичних робіт;
- г) копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.

{Закон доповнено статтею 55 - 1 згідно із Законом № 3613-VI від 07.07.2011} [1]

Зазначені документи необхідні й для внесення даних до Державного земельного кадастру та реєстрації права сервітуту або суборенди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Можливі випадки за яких органи місцевого самоврядування або нотаріуси можуть вимагати погодження меж частини земельної ділянки як із суміжними землекористувачами, так і органами архітектури. Це пов'язано із місцевими планувальними документами.

Існують й вимоги до цифрового формату (XML/Shape) технічної документації. Часто вимагається для подачі через онлайн-сервіси Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру або до ЦНАПів (через систему «Єдина екологічна платформа» або модуль електронного кабінету).

## **РОЗДІЛ 3. ОСОБЛИВОСТІ ПРОЦЕСУ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЧАСТИНИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, НА ЯКУ ПОШИРЮЄТЬСЯ ПРАВО СУБОРЕНДИ, СЕРВІТУТУ**

### **3.1. Порядок розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.**

Розробники документації із землеустрою мають право [13]:

- а) виконувати роботи із складання документації із землеустрою;
- б) погоджувати із замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їх вартість та порядок оплати;
- в) безперешкодного доступу до об'єктів землеустрою;
- д) вимагати зупинення робіт, що виконуються з порушенням документації із землеустрою і призводять до нецільового використання земель та їх псування;
- е) вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою;
- є) у процесі розробки документації із землеустрою, на підставі якої формується відомості про об'єкти Державного земельного кадастру (у тому числі документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією), одержувати від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб інформацію про місце розташування таких об'єктів та їх характеристики (з урахуванням законодавства про користування інформацією, що становить державну таємницю).

Розробники документації із землеустрою зобов'язані [13]:

- а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою;
- б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;

в) виконувати всі умови договору;

г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору;

г) страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами.

Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією. У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом. Виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі, якщо:

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;
- особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;
- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;
- замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.

Вимоги абзаців другого, четвертого, п'ятого частини п'ятої цієї статті не поширюються на розроблення комунальними підприємствами:

- проектів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад, проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, проектів

землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Документація із землеустрою, складена з порушенням вимог цієї статті, не може бути затверджена.

### **3.2. Вимоги до пояснювальної записки відповідної документації із землеустрою**

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

1. підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
2. основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
3. використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
4. використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
5. використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
6. використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
7. використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;

8. використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації;
9. опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
10. опис та обґрунтування проектного рішення;
11. інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
12. інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
13. інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
14. виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
15. умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
16. інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
17. інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
18. заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону.

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

### **3.3. Опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт**

Топографо-геодезичні та картографічні роботи – це, фактично, процес дослідження поверхні земель для вишукування та створення топографічних, геодезичних та картографічних даних, матеріалів, картографічної та топографо-геодезичної продукції. (Стаття 1 Закону №353) [14].

Кадастрові та геодезичні роботи бувають загальнодержавного та спеціального призначення.

Виконання загальнодержавних організовує та координує спеціально уповноважений орган виконавчої влади – Державна служба України з геодезії, картографії та кадастру.

До робіт спеціального призначення відносять:

- роботи з топографо-геодезичні та картографічним забезпечення кадастрової діяльності (створення та підтримка геодезичних мереж, картографічної основи держгеокадастру, місцевих систем координат тощо);
- роботи з топографо-геодезичні та картографічні забезпечення містобудівної діяльності (створення відповідних матеріалів для планування території, проектування, будівництва та реконструкції об'єктів капітального будівництва, створення інженерної та транспортної інфраструктури, проведення інженерних вишукувань);
- створення географічних інформаційних систем спеціального (тематичного) призначення;
- створення тематичних карт, планів та атласів спеціального призначення у графічній, цифровій та інших формах, видання таких карт, планів та атласів;
- геодезичні, топографічні, аерознімальні та інші спеціальні роботи при інших дослідженнях та спеціальних роботах;
- виконання науково-дослідних та дослідно-конструкторських робіт за вищевказаними напрямками.

Таким чином, топографо-геодезичні та картографічні роботи відіграють роль як у масштабі окремої земельної ділянки, так і на етапі створення містобудівної документації, і навіть за загальноукраїнського формування Державного земельного кадастру, або карт світу. Втім, найчастіше ми зіштовхуємося з топографо-геодезичними та картографічними роботами саме у процесі оформлення прав на земельну ділянку. Отже, зупинимося на ролі кадастрових геодезичних робіт під час встановлення прав на земельні ділянки.

Щоб земельна ділянка стала об'єктом цивільних прав, її потрібно сформулювати (стаття 79-1 Земельного кодексу України) [1]. Логічно, що не позначивши її межі або не визначивши її основні характеристики (площа, координати поворотних точок, місцезнаходження) складно говорити про конкретну земельну ділянку. Першочерговим етапом для оформлення права власності на сформовану земельну ділянку якраз і є ТГК роботи у процесі розробки проекту землеустрою такої ділянки.

Основні етапи виконання топографо-геодезичних робіт:

Підготовчий етап

- Вивчення технічного завдання, погодження обсягів робіт із замовником.
- Аналіз наявної геодезичної і картографічної інформації (архівні плани, дані ДЗК, карти, кадастрові плани).
- Підготовка інструментів: GPS-приймачі, тахеометри, нівеліри, планшети.
- Встановлення системи координат (наприклад, УСК-2000 або WGS84).

Польові роботи

- Рекогносцировка - виїзд на місце для огляду території, визначення наявності реперів, знаків та умов зйомки.
- Побудова геодезичної мережі - створення знімальної або опорної мережі (GPS або тахеометрична зйомка).
- Топографічна зйомка - детальне визначення контурів об'єктів (будівель, доріг, зелених насаджень, рельєфу, водних об'єктів тощо).

- Висотне нівелювання - фіксація абсолютних висот точок для побудови горизонталей або цифрової моделі рельєфу.

- Фіксація координат меж ділянок, сервітутів, обмежень.

Камеральна обробка

- Обробка даних із приладів у спеціалізованих програмах (AutoCAD, Credo, Civil 3D, MapInfo, ArcGIS).

- Побудова топографічних планів у масштабах (найчастіше 1:500, 1:1000 або 1:2000).

- Нанесення підписів, умовних позначень, об'єктів інженерної інфраструктури, рельєфу.

- Узгодження та візування результатів із зацікавленими органами, якщо потрібно.

Оформлення результатів

- Виготовлення топографічного плану (у паперовому та цифровому вигляді).

- Передача замовнику плану, звіту про виконані роботи, матеріалів у форматах DXF, DWG, SHP, PDF тощо.

- За потреби — реєстрація або передача матеріалів до органів державного геодезичного фонду.

### **3.4. Формування електронного документу для реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі**

Державна реєстрація земельної ділянки — внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом України “Про Державний земельний кадастр” [8] відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Державний земельний кадастр — єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і

якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Технологічне та програмне забезпечення Державного земельного кадастру має забезпечувати інформаційну взаємодію з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр, для надання (у тому числі через Публічну кадастрову карту та витяги з Державного земельного кадастру про земельні ділянки) відомостей про ділянки надр, надані у користування відповідно до спеціальних дозволів на користування надрами та гірничих відводів.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);
- власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));
- особи, визначені частиною першою статті 118 Земельного кодексу України [1], у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця".

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер. Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України.

### 3.5. Відомості про встановлені межові знаки.

Межовий знак - спеціальний знак встановленого зразка, яким закріплюється місце положення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Межові знаки бувають трьох видів: **Вид 1** – знак спеціальної конструкції, який складається із 4 елементів - металева марка у формі кола



діаметром 50 мм та товщиною 1 мм;

**Вид 2** – металева труба діаметром 3-7 см. висотою 80 – 100 см. із привареною зверху металевою табличкою (пластиною) для написів;



**Вид 3** – дерев'яний стовп, який має такі параметри: діаметр – не менше 10 см. висота не менше 100 см. із хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15×15 і висотою 20см, зверху стовпа робиться виріз для написів.



Кожен межовий знак має свій номер, який складається із 14 символів.  
Порядок встановлення меж земельної ділянки

Встановлення меж земельної ділянки здійснюється відповідно до Закону України «Про землеустрій» [7]. Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт.

### 3.6. Погодження та затвердження документації із землеустрою

#### **Загальні засади погодження та затвердження документації із землеустрою в Україні.**

Процес погодження та затвердження документації із землеустрою є одним з ключових етапів реалізації земельних відносин в Україні, що забезпечує легітимність та законність дій щодо використання, розпорядження та охорони земель. Цей процес регламентується Земельним кодексом України [1], Законом України "Про землеустрій" [7], Законом України "Про Державний земельний кадастр" [8], іншими нормативно-правовими актами та спрямований на дотримання публічних та приватних інтересів.

#### **Мета погодження та затвердження:**

- **Забезпечення законності:** Перевірка відповідності розробленої документації чинному законодавству, державним стандартам, нормам і правилам.
- **Захист прав та інтересів:** Урахування прав та законних інтересів усіх зацікавлених сторін – власників, користувачів, органів державної влади та місцевого самоврядування, громадськості.
- **Дотримання містобудівних та екологічних вимог:** Перевірка відповідності проєктним рішенням містобудівної документації, вимогам природоохоронного та санітарного законодавства.
- **Формування земельних ділянок:** Забезпечення коректного формування (або зміни) меж, площі, цільового призначення земельних ділянок.

- **Створення правової основи:** Затверджена документація є підставою для прийняття рішень органами державної влади чи місцевого самоврядування щодо надання, передачі, зміни цільового призначення земельних ділянок, а також для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

### **Суб'єкти погодження та затвердження:**

До процесу погодження та затвердження залучаються такі основні суб'єкти:

1. **Розробник документації:** Суб'єкт господарювання, що має ліцензію на проведення робіт із землеустрою (як правило, землевпорядна організація або інженер-землевпорядник).
2. **Замовник документації:** Фізична або юридична особа, яка ініціює розробку документації (власник, користувач земельної ділянки, орган державної влади чи місцевого самоврядування).

### **Органи державної влади та місцевого самоврядування:**

- **Держгеокадастр та його територіальні органи:** Здійснюють погодження документації із землеустрою в частині відповідності вимогам земельного законодавства, дотримання державних стандартів, норм і правил, а також ведення Державного земельного кадастру.
- **Органи містобудування та архітектури:** Погоджують документацію, що стосується зміни цільового призначення земельних ділянок, відведення земель у межах населених пунктів, відповідності містобудівній документації (генеральним планам, планам зонування, детальним планам територій).
- **Органи охорони культурної спадщини:** Залучаються у випадках, коли земельна ділянка розташована в межах історичних ареалів, на територіях пам'яток культурної спадщини або їх охоронних зон.
- **Органи лісового господарства:** У разі вилучення, зміни цільового призначення земель лісогосподарського призначення.

- **Органи водного господарства:** У разі відведення, зміни цільового призначення земель водного фонду або прибережних захисних смуг.
- **Органи охорони навколишнього природного середовища:** Можуть залучатися для погодження документації, що стосується об'єктів природно-заповідного фонду, екологічних мереж, або якщо проектні рішення можуть мати значний вплив на довкілля.
- **Сільські, селищні, міські ради:** Затверджують документацію щодо земель комунальної власності у межах населених пунктів, а також у випадках, визначених Земельним кодексом України.
- **Районні, обласні ради, Кабінет Міністрів України:** Затверджують документацію відповідно до їх повноважень щодо земель державної та комунальної власності.

**Власники та користувачі суміжних земельних ділянок:** Їх інтереси можуть бути зачеплені при встановленні (відновленні) меж земельних ділянок.

**Етапи погодження та затвердження (типовий порядок для проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки):**

**Розробка проєкту землеустрою:** Здійснюється ліцензованим розробником з урахуванням технічного завдання, вихідних даних, правового режиму ділянки.

**Подання на погодження:** Розробник або замовник подає проєкт землеустрою до територіального органу Держгеокадастру.

**Розгляд та погодження Держгеокадастром:** Перевірка на відповідність нормам земельного законодавства, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

**Погодження з іншими органами:** Залежно від місця розташування земельної ділянки та її цільового призначення, проєкт погоджується з:

- Управлінням містобудування та архітектури (для земель у межах населених пунктів або при зміні цільового призначення).
- Органами охорони культурної спадщини (при наявності пам'яток).

- Лісогосподарськими, водогосподарськими органами (для відповідних категорій земель).
- Іншими органами, якщо це передбачено законом.

**Експертиза (за потреби):** У випадках, передбачених статтею 35 Закону України "Про державну експертизу землепорядної документації" [], проводиться обов'язкова або добровільна державна експертиза.

**Внесення відомостей до Державного земельного кадастру:** Після погодження та отримання позитивних висновків (за наявності експертизи) відомості про сформовану земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру з присвоєнням кадастрового номера.

**Затвердження документації:** Компетентний орган (сільська, селищна, міська рада, орган Держгеокадастру тощо) приймає рішення про затвердження проєкту землеустрою. Це рішення є підставою для подальшої державної реєстрації прав на земельну ділянку.

#### **Графічне відображення:**

- На картографічних матеріалах (планах, схемах, вивісках) документації із землеустрою (наприклад, у проєкті землеустрою щодо відведення земельної ділянки, технічній документації із землеустрою щодо встановлення меж) обов'язково наносяться **межі дії сервітуту**.
- Ці межі повинні бути чітко позначені, з прив'язкою до існуючих об'єктів та/або координатних точок.
- На планах можуть бути використані умовні позначення для розрізнення різних видів сервітутів.

#### **Текстове обґрунтування:**

- У пояснювальній записці до документації із землеустрою має бути детально описано **зміст сервітуту**: його вид (земельний, особистий), мета встановлення, обсяг права користування (наприклад, ширина проїзду, тип комунікацій), термін дії (строковий, безстроковий).

- Обов'язково зазначається **правова підстава виникнення сервітуту**: договір про встановлення земельного сервітуту, рішення суду, заповіт, закон. Надаються реквізити цих документів.
- Якщо проєкт землеустрою передбачає встановлення *нового сервітуту*, то в документації має бути обґрунтована його необхідність, запропоновані умови та межі, а також вказано, що після затвердження документації він підлягатиме державній реєстрації.
- Необхідно вказати, як наявність сервітуту впливає на **можливість використання земельної ділянки її власником/користувачем** (наприклад, обмеження забудови, заборона певних видів діяльності).

#### **Враховання при формуванні ділянки та цільовому призначенні:**

- Наявність сервітуту може впливати на оптимальне формування земельної ділянки, особливо якщо він проходить через її центральну частину або суттєво обмежує можливість забудови.
- При визначенні цільового призначення ділянки необхідно враховувати обмеження, що накладаються сервітутом, щоб уникнути конфліктів у майбутньому.

#### **Процедура погодження та затвердження з урахуванням сервітуту:**

Органи, що погоджують та затверджують документацію (Держгеокадастр, органи містобудування та архітектури, ради), ретельно перевіряють повноту та коректність відображення сервітутів. Будь-які невідповідності, відсутність необхідних погоджень чи неповне відображення інформації про сервітут можуть бути підставою для відмови у погодженні чи затвердженні. Особлива увага приділяється тому, чи не порушує запропонований проєкт землеустрою права сервітуарія та чи забезпечує він безперешкодне використання ним сервітуту.

## ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ

Проведене дослідження правового, організаційного та практичного аспекту встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди чи сервітуту, дозволяє зробити висновок про важливість комплексного та чіткого регламентування цього процесу. Законодавча база України — включаючи Земельний кодекс України, закони «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про оренду землі» — створює достатнє правове підґрунтя для здійснення таких дій у відповідності до норм чинного законодавства.

На прикладі ПАТ «СХІД-2» у Дарницькому районі м. Києва було встановлено, що землекористування може супроводжуватися певними обмеженнями (санітарно-захисні зони, охоронні смуги, містобудівні обмеження), що потребують правового закріплення меж використання через механізми сервітуту або суборенди. Встановлення таких меж є доцільним і необхідним кроком для врегулювання відносин між землекористувачами, запобігання конфліктам і забезпечення ефективного управління територією.

Процедура розроблення технічної документації із землеустрою, яка включає топографо-геодезичні роботи, пояснювальну записку, встановлення межових знаків і формування електронного документа для внесення до ДЗК, є чітко визначеною та послідовною. Виконавцями цієї документації є сертифіковані інженери-землевпорядники.

В результаті проведених досліджень наведено такі пропозиції щодо удосконалення процесу встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди чи сервітуту:

Вдосконалення нормативно-правової бази:

- Розробити чіткі типові інструкції або методичні рекомендації щодо оформлення документації для суборенди та сервітутів, зокрема частин земельних ділянок.

1. Спрощення процедур погодження:

- Запровадити єдине вікно для подання та погодження документації із землеустрою з автоматизованим контролем відповідності.

2. Посилення цифровізації:

- Продовжити інтеграцію електронної документації до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, що забезпечить більшу прозорість і скорочення термінів погодження.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України. Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3–4. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>].
2. Цивільний кодекс України. ВВР, 2003, № 40–44. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>].
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>].
4. Сосніна Г. В. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО, ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО, АГРАЛЬНЕ ПРАВО. 2015. Ст. 129-132. <https://dspace.onu.edu.ua/server/api/core/bitstreams/bdd0b46e-9a37-4d9c-964d-9bf686dcb61d/content>.
5. Тимченко Л., Макуха І. Проблемні питання встановлення земельних сервітутів. *Науковий вісник Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ*. 2022. № 1 (116). С. 77-82.
6. Про оренду землі: Закон України від 2004 року № 10. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>].
7. Про землеустрій: Закон України від 2003 року № 36. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>].
8. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 2011 року № 33. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>].
9. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 2012 року № 1051. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>].
10. Про затвердження Порядку ведення Державного фонду документації із землеустрою: Постанова Кабінету Міністрів України від 2004 р. № 1553 [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-%D0%BF>].

11. Дорош Й.М., Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки: [монографія] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2016. – 656 с.
12. Повітряний кодекс України, ВВР, 2011, № 48-49. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3393-17#Text>].
13. Про землеустрій: Закон України від 2003 року № 36. [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>].
14. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України, ВВР, 1999 року № 5-6 [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>].