

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

ПОГОДЖЕНО

Декан факультету
землевпорядкування

_____ доц., к.е.н. Шевченко О.В.

«___» _____ 2025 р.

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри
земельного кадастру

_____ д.е.н., проф. МЕДИНСЬКА Н.В.

«___» _____ 2025 р.

МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему «Кадастрово-реєстраційні роботи при поділі земельної ділянки на
вулиці Електротехнічній, 43 у Деснянському районі міста Києва»**

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Гарант освітньої програми

доктор економічних наук, професор _____ МАРТИН А.Г.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

кандидат економічних наук, доцент _____ ЦВЯХ О.М.

Виконала

_____ КАЛІНІЧЕНКО О.С.

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри

земельного кадастру

_____ д.е.н., проф. МЕДИНСЬКА Н.В.

«__» _____ 2024 р.

ЗАВДАННЯ

ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

ЗДОБУВАЧУ

Калініченко Олександрі Сергійвні

Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

Тема магістерської роботи: «Кадастрово-реєстраційні роботи при поділі земельної ділянки на вулиці Електротехнічній, 43 у Деснянському районі міста Києва» затверджена наказом ректора НУБіП України від «18» листопада 2024 р. № 2062 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру – за десять днів до захисту магістерської кваліфікаційної роботи.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: земельна ділянка на вул. Електротехнічній, 43, Деснянський район, м. Київ, Витяг з ДЗК про земельну ділянку, Викопіювання з картографічної основи ДЗК, Генеральний план міста Києва, Детальний план території (ДПТ) в межах Деснянського району м. Києва, нормативно-правова база:

- Земельний кодекс України

- Закон України «Про Державний земельний кадастр»
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»
- Постанова КМУ №241 від 16.03.2022 «Про затвердження Порядку набуття прав на землю із земель комунальної власності у м. Києві»
- Інструкція з ведення ДЗК, накази Держгеокадастру

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Правові підстави поділу земельної ділянки.
2. Процедура здійснення кадастрових дій при поділі земель.
3. Порядок виготовлення технічної документації щодо поділу.
4. Державна реєстрація новоутворених земельних ділянок.
5. Аналіз особливостей поділу у межах м. Києва.
6. Практичне виконання поділу ділянки на вул. Електротехнічній, 43.

Дата видачі завдання «__» _____ 20__ р.

Керівник магістерської кваліфікаційної роботи

кандидат економічних наук, доцент _____ ЦВЯХ О.М.

Завдання прийняв до виконання _____ КАЛІНІЧЕНКО О.С.

РЕФЕРАТ

Магістерська кваліфікаційна робота студентки факультету землевпорядкування спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» Калініченко Олександри Сергіївни на тему «Кадастрово-реєстраційні роботи при поділі земельної ділянки на вулиці Електротехнічній, 43 у Деснянському районі міста Києва».

Кваліфікаційна робота присвячена теоретичному обґрунтуванню та практичній реалізації повного циклу кадастрово-реєстраційних процедур, необхідних для поділу сформованої земельної ділянки у великому місті.

Кваліфікаційна робота включає в себе вступ та три розділи. У першому розділі «Теоретико-методологічні основи проведення кадастрово реєстраційних робіт при поділі земельних ділянок» проаналізовано нормативно-правові засади формування земельних ділянок та припинення існування вихідної ділянки, розкрито сутність поділу як виду робіт із землеустрою, підстави для його проведення, вимоги до параметрів новоутворених ділянок і можливі обмеження їх використання. Деталізовано склад і зміст технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, зокрема вимоги до пояснювальної записки, графічних матеріалів, кадастрових планів і обмінних XML-файлів.

Другий розділ «Організація та виконання кадастрово реєстраційних робіт на об'єкті дослідження» містить характеристику об'єкта за адресою: м. Київ, вул. Електротехнічна, 43, а також аналіз вихідних правових і містобудівних даних, просторових обмежень та наявних кадастрових відомостей ДЗК. Розроблено й реалізовано алгоритм поділу: підготовка правових підстав, камеральне опрацювання координат вихідної ділянки та проектних меж новоутворених ділянок, складання технічної документації, формування та валідація обмінних файлів, подання відомостей до Державного земельного кадастру, ініціювання державної реєстрації речових прав через ЦНАП або нотаріуса. Наведено результати перевірок топологічної узгодженості та приклади усунення типових помилок.

У третьому розділі «Аналіз проблемних аспектів та порівняння процедур кадастрової реєстрації» зосереджено увагу на типових проблемах поділу земельних ділянок в місті Києві. Проведено порівняльний аналіз процедур поділу для земель різного цільового призначення з виявленням спільних і відмінних рис. Сформульовано пропозиції щодо вдосконалення нормативного регулювання та адміністративних процедур, уніфікації вимог до технічної документації, запровадження обов'язкової валідації геометрії та підвищення сумісності реєстрових даних.

Наукова новизна полягає у сформульованих пропозиціях щодо вдосконалення нормативного регулювання та адміністративних процедур, в обґрунтування уніфікованого складу та структури технічної документації і типового електронного пакета матеріалів для подання, запроваджені вимоги обов'язкової попередньої валідації геометрії новоутворених ділянок їх стандартного додатка до технічної документації, а також у пропозиціях із підвищення сумісності реєстрових даних ДЗК і ДРРП, що зменшує ризик відмов і повторних подач при практичному застосуванні.

Практична значущість полягає у створенні простого, відтворюваного і сумісного з практикою набору рішень, які дозволяють готувати та подавати матеріали поділу для скорочення строків мінімізації відмов під час подання до ДЗК і ДРРП.

Випускна магістерська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновку та списку використаних джерел, розміщення робота на 70 сторінках, включає 1 таблицю. Список використаних джерел становить 50 джерел.

Ключові слова: земельна ділянка, поділ земельної ділянки, землеустрій, проєкт землеустрою, технічна документація, Державний земельний кадастр, державна реєстрація.

ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ	2
ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ КАДАСТРОВО-РЕЄСТРАЦІЙНИХ РОБІТ ПРИ ПОДІЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	5
1.1. Нормативно-правове регулювання процедури поділу земельних ділянок в Україні.	5
1.2. Сутність поділу земельної ділянки як виду робіт із землеустрою. Підстави для проведення поділу, вимоги до новоутворених земельних ділянок та можливі обмеження.	8
1.3. Склад та зміст технічної документації землеустрою щодо поділу земельних ділянок.	11
РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ВИКОНАННЯ КАДАСТРОВО- РЕЄСТРАЦІЙНИХ РОБІТ НА ОБ'ЄКТІ ДОСЛІДЖЕННЯ	16
2.1. Характеристика об'єкта дослідження – земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Електротехнічна, 43.....	16
2.2. Методика виконання кадастрового реєстраційних робіт щодо поділу земельної ділянки.	21
2.3. Оформлення технічна документація та підготовка до внесення до ДЗК.....	25
2.4. Про державну реєстрацію речових прав на новоутворені ділянки у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.....	27
РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ПРОБЛЕМНИХ АСПЕКТІВ ТА ПОРІВНЯННЯ ПРОЦЕДУР КАДАСТРОВОЇ РЕЄСТРАЦІЇ.....	30
3.1. Аналіз типових проблем, що виникають при поділі земельних ділянок у м. Києві.	30

3.2. Порівняльний аналіз процедури поділу для зими різного цільового призначення. Виявлення спільних та відмінних рис.	33
3.3. Шляхи вдосконалення нормативно-правового регулювання та адміністративних процедур з метою спрощення та прискорення процесу поділу земельних ділянок для громад та бізнесу.	36
ВИСНОВКИ	40
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	43
ДОДАТКИ	50
Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.....	51
Кадастровий план земельної ділянки	53
Координати поворотні точки меж земельної ділянки.....	55
Ситуаційний план земельної ділянки	57
План поділу земельної ділянки	58
Кадастровий план земельної ділянки А	59
Відомість координат поворотних точок (УСК-2000) для земельної ділянки А	60
Кадастровий план земельної ділянки Б.....	61
Відомість координат поворотних точок (УСК-2000) для земельної ділянки Б.....	62
Викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану).....	63

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ

ДЗК	– Державний земельний кадастр
ДПТ	– Детальний план території
ДРРП, ДРРПНМ	– Державний реєстр речових прав на нерухоме майно
ЗКУ	– Земельний кодекс України
ЗУ	– Закон України
КВЦПЗ	– Класифікатор адміністративно-територіальних одиниць та території територіальних громад
КМУ	– Кабінет Міністрів України
КПД	– Кадастровий план земельної ділянки
ТД	– Технічна документація
ТЗ	– Технічне завдання
ЦНАП	– Центр надання адміністративних послуг
XML	– Extensible Markup Language (розширювальна мова розмітки в контексті обміну файла даних кадастру)

ВСТУП

У сучасних умовах трансформації земельних відносин в Україні – децентралізації, запуску ринку землі, цифровізації державних сервісів та підвищення вимог до правової чистоти операції з нерухомістю – різко зростає значення коректного поділу земельних ділянок у межах великих міст. Для Києва, де поєднуються висока щільність забудови, розгалужена інженерна інфраструктура та динамічні містобудівні зміни, поділ є процесом, керованим комплексом правових, кадастрових і камерально-геодезичних процедур. Його мета – утворити юридично самостійні ділянки з визначеними межами, площами та цільовим призначенням і забезпечити повний шлях реєстрації: від внесення відомостей до Державного земельного кадастру до державної реєстрації речових прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Мета дослідження – обґрунтувати та реалізувати послідовність кадастрову реєстраційних дій під час поділу земельної ділянки в умовах великого міста (на прикладі м. Київ, вул. Електротехнічна, 43) з мінімізацією ризиків відмов і повторних подач.

Мета дослідження – розробити, обґрунтувати та реалізувати повний цикл кадастру реєстраційних робіт розподіл земельної ділянки на вул. Електротехнічний, 43 відповідно до чинного законодавства України та сучасних вимог електронної взаємодії реєстрів.

Для досягнення мети необхідно вирішити такі завдання:

- проаналізувати нормативно-правове регулювання поділу;
- розкрити зміст поділу як виду робіт із землеустрою, вимоги до новоутворених ділянок та можливі обмеження;
- систематизувати складати зміст технічної документації;
- охарактеризувати об'єкт дослідження та вихідні дані;
- розробити і камерально реалізувати методику формування меж новоутворених ділянок на підставі наявних координат;
- підготувати матеріали для подання до ДЗК;

- ініціювати процедури державної реєстрації речових прав;
- виконати порівняльний аналіз процедур поділу різних видів цільового призначення; виявити типові проблеми київської практики запропонувати шляхи їх усунення;
- сформулювати методичні пропозиції щодо уніфікації вимог та підвищення сумісності даних ДЗК та ДРРП.

Об'єкт дослідження – процес кадастрова реєстраційного забезпечення поділу земельних ділянок у міському середовищі.

Предмет дослідження – правові, організаційні та геодезична картографічні засоби формування новоутворень ділянок їх державної реєстрації на прикладі ділянки за адресою місто Київ, вул. Електротехнічна, 43.

Методи дослідження:

- нормативно-правовий і системний аналіз;
- камеральні та картографічні методи;
- аналіз процедур для різних цільових видів;
- узагальнення практики відмов та зауважень.

Теоретична цінність полягає впорядкування правової та методичної бази поділу, уточнення змісту технічної документації з урахуванням електронних форматів обміну та обґрунтування попередньої валідації геометрії атрибутів як стандартної підготовчої дії.

Прикладна значущість полягає у відтворюванні методиці камерального формування пакета документів, що скоро чи строки погодження перевірок у ДЗК і подальшої реєстрації в ДРРП, зменшує кількість повернень там може бути використана землевпорядними організаціями органами місцевого самоврядування.

Магістерська кваліфікаційна робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел і додатків. Основний текст викладено на 70 сторінках, містить 1 таблицю, 9 рисунків; список використаних джерел налічує 50 найменувань; додатків – 10.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ПРОВЕДЕННЯ КАДАСТРОВО-РЕЄСТРАЦІЙНИХ РОБІТ ПРИ ПОДІЛІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Нормативно-правове регулювання процедури поділу земельних ділянок в Україні.

Правове підґрунтя поділу земельних ділянок в Україні формують норми Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), спеціальні закони – насамперед Закон України «Про землеустрій» та «Про державний земельний кадастр», а також Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і підзаконні акти, зокрема Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 року. Сукупність цих актів визначає, коли і як допускається поділ, яку документацію слід розробити, у якій послідовності здійснюються кадастрові та реєстраційні дії, а також які обмеження і наслідки породжує поділ (рис. 1.1.).

Ключовим поняттям для процедури є «формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав». Згідно зі ст. 79-1 ЗКУ, формування полягає у визначенні площі та меж ділянки та внесенні відомостей до Державного земельного кадастру; земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера та підлягає державній реєстрації речових прав [1]. У цій же статті закріплено вимогу узгодження формування з містобудівною документацією (комплексні плани просторового розвитку, генеральні плани, детальні плани територій), що безпосередньо впливає на допустимість поділу [1].

Поділ є одним зі способів формування нових земельних ділянок з існуючої. Водночас законодавство передбачає винятки: межі суміжних ділянок приватної власності можуть бути змінені за технічною документацією без формування нових ділянок (тобто без поділу чи об'єднання), це важлива опція у випадках уточнення меж [1]. Якщо поділ відбувся, первісна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується – це базовий

наслідок, що визначає логіку подальших дій щодо прав на новоутворені ділянки [1].

Нормативним джерелом, яке регламентує підготовку поділу, виступає Закон України «Про землеустрій». Він встановлює, що поділ і об'єднання здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок; така документація розробляється за рішенням власника (або землекористувача – у випадках, передбачених законом) [2]. Закон також деталізує склад цієї документації (технічне завдання, пояснювальна записка, графічні матеріали, кадастрові плани, акти приймання межових знаків тощо), що є підставою для експертної перевірки повноти пакета [2].

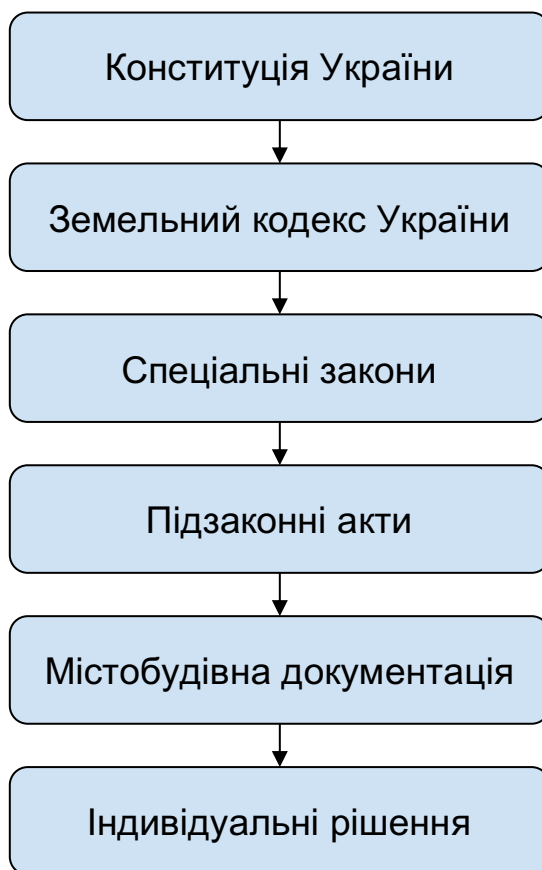


Рис. 1.1. Ієрархія актів

Процедурно першим результатом поділу є кадастрова реєстрація кожної новоутвореної ділянки. Порядок ведення ДЗК (постанова №1051) визначає види заяв та уніфіковані форми документів для внесення відомостей до кадастру,

зокрема заяву про державну реєстрацію земельної ділянки, документи можуть подаватися також в електронній формі [3].

Після присвоєння кадастрових номерів новоутвореним ділянкам і внесення відомостей до ДЗК (умова «сформованості» за ст. 79-1 ЗКУ) здійснюється державна реєстрація речових прав [1]. Цю черговість підтверджено і Законом України «Про державний земельний кадастр»: державна реєстрація речових прав на земельні ділянки проводиться після державної реєстрації таких ділянок у ДЗК (а для прав на частини ділянки – після внесення до ДЗК відомостей про відповідну частину) [3]. Завершальну стадію процедури унормовує Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно», який, крім загальної конструкції реєстрації, встановлює строк її проведення – не більше п'яти робочих днів з дня реєстрації заяви в Державному реєстрі прав [4]. Логіку послідовності процедур узагальнено на рис. 1.2.

Земельний кодекс України прямо визначає момент виникнення речових прав: право власності, постійного користування та оренди на земельну ділянку виникають із моменту державної реєстрації таких прав. Отже, сам по собі поділ і навіть кадастрова реєстрація не наділяють суб'єкта речовим правом на новоутворені ділянки – воно виникає лише після внесення відповідного запису до Державного реєстру прав [1].

Комплекс наведених норм визначає і потенційні межі процедури. По-перше, допустимість поділу зумовлена дотриманням містобудівних рішень (комплексних планів, генпланів, ДПТ), що унеможлиблює поділи, які суперечить планувальній структурі територій. По-друге, технічна документація має бути повною та коректною за складом – інакше вона не пройде кадастрові дії. По-третє, закон встановлює як «м'які» альтернативи (зміна меж без формування нових ділянок у певних випадках), так і «тверді» наслідки – припинення існування первісної ділянки після поділу, що слід врахувати при плануванні землеустрою та трансакції [1].

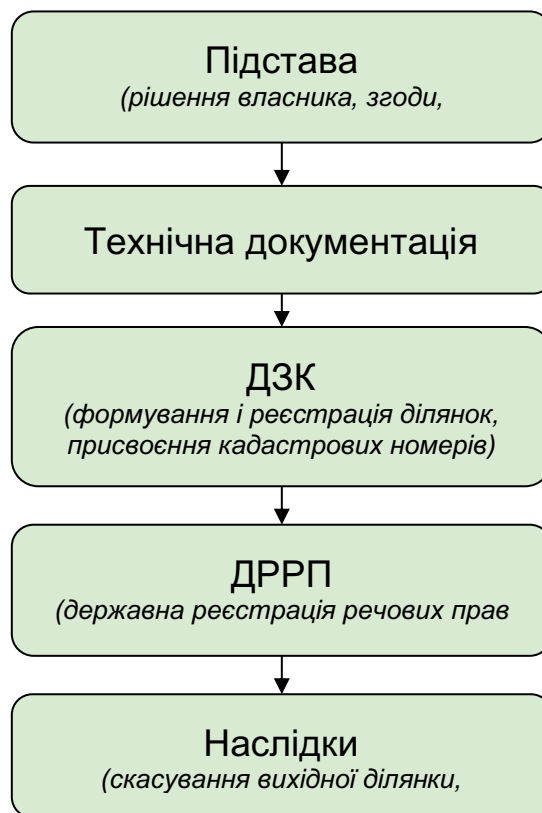


Рис. 1.2. Логіка процедури

Отже, нормативно-правова модель поділу ґрунтується на послідовності дій. Вона забезпечує як просторову коректність новоутворених об'єктів (через містобудівну узгодженість і належно технічну документацію), так і юридичну визначеність правового статусу кожної ділянки завдяки чітко прописаним кадастровим і правореєстраційним процедурам та визначеному моменту виникнення прав.

1.2. Сутність поділу земельної ділянки як виду робіт із землеустрою. Підстави для проведення поділу, вимоги до новоутворених земельних ділянок та можливі обмеження.

Поділ земельної ділянки – це комплекс робіт із землеустрою, результатом яких є припинення існування вихідної земельної ділянки як єдиного об'єкта та формування двох і більше нових ділянок з визначеними межами, площею, цільовим призначенням і внесенням їхніх відомостей про них до Державного земельного кадастру (ДЗК). Правовою формою такої процедури є технічна

документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок: саме її розроблення, погодження і затвердження створюють юридичне підґрунтя для подальших кадастрових і реєстраційних дій [2].

Земельний кодекс України (ЗКУ) визначає рамки процедури поділу: формування земельної ділянки розуміється як визначення її площ, меж і внесення інформації про неї до ДЗК. Водночас закон передбачає окремий механізм для випадків, коли потрібно лише узгодити межу між суміжними власниками без утворення нових об'єктів, – зміну меж за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі [1]. Натомість у разі поділу чи об'єднання, коли виникають нові об'єкти, вихідна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, її державну реєстрацію скасовують, а права на кожен з новоутворених ділянок підлягають окремій державній реєстрації [1, 3].

Землеустрійний характер поділу проявляється у складі та змісті технічної документації. Закон України «Про землеустрій» визначає, що така документація готується на підставі рішення ініціатора (власника або землекористувача – у межах передбачених законом повноважень) і має містити матеріали геодезичних вимірювань, кадастровий план, опис меж, а також за потреби – схеми доступу, розподіл обтяжень і сервітутів, які зберігатимуться або встановлюватимуться для новостворених ділянок. Передбачено також отримання необхідних згод (зокрема нотаріально посвідченої згоди іпотекодержателя; згоди власника на поділ землекористувачем за загальним правилом; а також визначених законом винятків, коли така згода не потрібна) [1, 3].

Підставою для початку поділу зазвичай є волевиявлення власника приватної ділянки, який самостійно або через уповноважену особу замовляє розроблення технічної документації. На практиці ініціатором може виступати землекористувач, однак діє загальне правило про необхідність згоди власника, а за наявності обтяжень – також згоди іпотекодержателя чи інших заінтересованих осіб. Часто імпульсом до поділу є потреба забезпечити доступ до кожної новоствореної частини: тоді паралельно з проектуванням конфігурації меж

проектуються земельні сервітути для проходу та проїзду, які зберігають чинність і при переході права до нових власників.

Вимоги до новоутворених ділянок впливають із поєднання кадастрових і містобудівних норм. Передусім кожна нова ділянка має бути сформована й зареєстрована в ДЗК з присвоєнням окремого кадастрового номера. Закон України «Про державний земельний кадастр» прямо забороняє вимагати додаткові документи поза встановленим переліком, а чинність кадастрового номера настає з моменту його присвоєння. Лише після кадастрової реєстрації можливо проведення державної реєстрації речових прав у ДРРПНМ.

Не менш важливим є дотримання функціонально-цільових параметрів території: категорія земель і вид цільового призначення встановлюється в межах відповідного виду функціонального призначення території, визначених затвердженим комплексним планом просторового розвитку територіальної громади або генеральним планом населеного пункту. Правовий режим зберігає тяглість: охоронні зони, сервітути та інші обмеження не зникають внаслідок поділу, а переносяться на кожную новоутворену ділянку і відображаються у витягах із кадастру. Якщо хоча б одна з частин після поділу не має безпосереднього виходу на вулицю чи дорогу, це вирішується встановленням відповідного земельного сервітуту з подальшою державною реєстрацією, і навпаки – технічна документація, що цього не враховує, неминуче отримає зауваження кадастрового реєстратора.

Процесуальний бік поділу спирається на чітку послідовність дій. Спершу формується пакет технічної документації із землеустрою з дотриманням вимог до складу та якості матеріалів. Далі державний кадастровий реєстратор, керуючись законом і Порядком ведення ДЗК, вносить відомості про кожную новоутворену ділянку та присвоює їй кадастровий номер. Лише після завершення цієї стадії можливе звернення до державного реєстратора прав, який у межах установлених строків вносить записи про право власності чи інші речові права до ДРРПНМ. Порушення черговості – спроба зареєструвати право без

попередньої реєстрації ділянки у ДЗК – призводить до відмови у вчиненні реєстраційних дій.

Таким чином, поділ земельної ділянки – це техніко-геодезична операція, яка водночас є повноцінною юридичною процедурою: вона передбачає ініціювання та отримання належних згод; формування нових об'єктів із дотриманням містобудівних та режимних обмежень; і завершується державною реєстрацією речових прав у визначені законом строки. Сукупність вимог законодавства забезпечує правову визначеність новоутворених ділянок і тяглість (безперервність) обмежень, що на них поширюються.

1.3. Склад та зміст технічної документації землеустрою щодо поділу земельних ділянок.

Технічна документація щодо поділу – це цілісний комплект текстових, графічних та електронних матеріалів, на підставі яких державний кадастровий реєстратор у Державному земельному кадастрі (ДЗК) вносить відомості про новоутворені об'єкти обліку та фіксує припинення існування первісної ділянки. Її обов'язковий склад визначено ст. 56 Закону України «Про землеустрій»: пояснювальна записка, затверджене замовником технічне завдання, кадастрові плани земельних ділянок (або їх частин, що виділяються), матеріали польових геодезичних робіт, відомості про встановлені межові знаки, а також узагальнений перелік чинних обмежень та обтяжень (у тому числі сервітутів) (рис. 1.3). Документацію виготовляють на підставі рішення власника з урахуванням необхідних згод – іпотекодержателя та землекористувачів якщо такі є [2].

Передача матеріалів до ДЗК здійснюється одночасно у паперовій та електронних формах, причому електронна частина має відповідати розділу «Вимоги до змісту, структури технічних характеристик електронного документа» Порядку ведення ДЗК (постанова КМУ №1051).



Рис. 1.3. Приклад Технічної документації.

Електронний документ створюють у форматі XML-файла (UTF-8) (рис. 1.4), який має бути коректно сформований і валідований до затверджених схем. Структура файлу дворівнева: «службова» частина містить службові реквізити (ідентифікатори, метадані, підписи тощо), а «інформаційна» – власне відомості про об'єкти кадастру та їхню геометрію. Кореневим елементом виступає *UkrainianCadastralExchangeFile*, а склад і взаємозв'язки елементів детально розписані у додатках до Порядку [3].

Структура паперової та електронної частин узгоджується між собою. Дані титульного аркуша – відомості про замовника й виконавця – дублюються в «службовій частині» XML: тут фіксуються ідентифікатори та реквізити файлу, версія формату, назва і версія програмного забезпечення, відомості про виконавця, а також історію дій, що забезпечує простежуваність кожного кроку опрацювання [3].

```

<?xml version="1.0" encoding="utf-8"?>
<ukrainianCadastralExchangefile>
  <AdditionalPart>
    <ServiceInfo>
      <FileID>
        <FileDate>2016-10-03</FileDate>
        <FileGUID>cb8952f3-c385-4b68-bbf3-74a40366f010</FileGUID>
      </FileID>
      <Formatversion>0.7</Formatversion>
      <ReceiverName></ReceiverName>
      <Software>Digitals</Software>
      <Softwareversion>2013.11.04</Softwareversion>
    </ServiceInfo>
    <InfoLandWork>
      </CadastralQuarterInfo>
      </CadastralZoneInfo>
    </InfoPart>
  </ukrainianCadastralExchangefile>

```

Рис. 1.4. Обмінний файл XML

Пояснювальна записка виконує роль методологічного ядра. У ній наводять правові підстави (рішення власника, згоди суб'єктів, передбачені ст. 56 Закону «Про землеустрій»), перелік вихідних даних та оцінку їх якості (відомості ДЗК, містобудівна документація), опис методики геодезичних вимірювань і обчислення площ, а також обґрунтування обраної конфігурації нових ділянок із дотриманням функціонально-цільових режимів. В «інформаційній частині» електронного пакета (XML) ці вкладки підкріплено структурованими даними: описом об'єктів, їхніми метриками, відомостями про суб'єктів та чинними обмеженнями [3].

Просторову визначеність забезпечують матеріали геодезичних робіт і відомості про межові знаки. Порядок №1051 прямо наголошує: базою електронного документа є геодезичні дані. Саме через спеціальні елементи XML вносять «метрику» – фіксують державну систему координат і кодування, а також описують замкнені контури мереж. Якщо ділянка є багатоконтурною або містить внутрішні контури (наприклад, виключені частини чи інші внутрішні межі),

формат підтримує їх відображення через зовнішні та внутрішні контури, що унеможлиблює неоднозначності під час автоматичної перевірки та обліку [3].

Графічні матеріали включають план поділу (схематичне розміщення нових ділянок з нумерацією точок і лінійними промірами) та кадастровий план кожної новоутвореної ділянки. Кадастровий план – складова поземельної книги – готують у паперовій та електронній формах у масштабі, достатньому для чіткого відображення інформації, передбаченої ст. 34 Закону «Про державний земельний кадастр»: площу, межі, координати поворотних точок і лінійні проміри, кадастровий номер, номери суміжних ділянок, межі угідь, контури частин із обмеженнями, сервітутами та контури об'єктів нерухомості [3].

Перелік обмежень та обтяжень прав – охоронні й санітарні зони, сервітутні смуги, емфітевзис, суперфіцій – має бути ідентично відображений у паперовій та електронній частинах документації. Для цього Порядком №1051 передбачено відповідні елементи XML, а відомості про власників і користувачів подаються з деталізацією часток співвласників. Завдяки цьому витяги з ДЗК коректно відображають правовий режим кожної новоствореної ділянки [3].

Подання здійснюється з використанням кваліфікованого електронного підпису (КЕП) інженера-землевпорядника або іншого засобу електронної ідентифікації з високим рівнем довіри. Відсутність належного підпису є підставою для залишення заяви без розгляду. Канали подання – портал «Дія» або електронні сервіси Держгеокадастру. Під час приймання файл автоматично перевіряють на коректність структури та проводять валідацію на відповідність затвердженим схемам.

Паперова та електронні частини креслень узгоджубться між собою. Кадастровий план кожної новоутвореної ділянки формують програмно за типовими формами, наведеними в додатках Порядку №1051, і долучають (підшивають) до поземельної книги. Під час поділу ДЗК фіксує походження нових ділянок: робиться відмітка про скасування реєстрації вихідної ділянки, переносяться обмеження, ановим кадастровим номерам встановлюється зв'язок

із вихідною ділянкою. Це забезпечує юридично наступність і безпомилково ідентифікацію об'єктів в реєстрах [3].

РОЗДІЛ 2. ОРГАНІЗАЦІЯ ТА ВИКОНАННЯ КАДАСТРОВО-РЕЄСТРАЦІЙНИХ РОБІТ НА ОБ'ЄКТИ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Характеристика об'єкта дослідження – земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Електротехнічна, 43.

Об'єктом дослідження є земельна ділянка у місті Києві, Деснянський район, за адресою: вул. Електротехнічна, 43, кадастровий номер 8000000000:62:017:0012. У Державному земельному кадастрі для неї зафіксовано комунальну форму власності територіальної громади м. Києва в особі Київської міської ради, категорію земель – «землі житлової та громадської забудови» та вид цільового призначення 02.03 – «для будівництва обслуговування багатоквартирного житлового будинку». Площа ділянки, за даними Публічної кадастрової карти, становить 2,3039 га. Ділянка розміщена в межах сформованої міської забудови масиву Троєщина, має фасадну лінію вздовж вул. Електротехнічної та зручною прив'язку до магістральної вулично-дорожньої мережі [13].

Планова конфігурація витягнута, неправильної форми, зі звуженням у південно-східному напрямку. Уздовж південної межі візуально помітний «виріз» – це окрема суміжна земельна ділянка з власним кадастровим номером (рис. 2.1.). Саме її наявність формує характерний силует досліджуваної території. Суміжна ділянка площею 0,2548 га також перебуває у комунальній власності, але належить до іншої категорії – «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення», із видом цільового призначення (КВЦПЗ) 12.04 – «для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства» та функціональним призначенням «для обслуговування об'єкту надання послуг автовласникам в т.ч. розташованих на території А/С "Моноліт"».

Фактичний стан використання земельної ділянки відповідає містобудівному призначенню й характеризується реалізацією житлового проєкту «ЖК Деснянський», девелопером якого виступає ПрАТ «ЛБК-ЖИТЛОБУД». За

інформацією забудовника, комплекс складається з трьох 25-поверхових будинків, об'єднаних спільною прибудинковою територією, запроектованої із зонами відпочинку, дитячими та спортивними майданчиками. Для окремих будинків оголошено планові строки введення в експлуатацію. На картографічному зображенні ДЗК у межах досліджуваної ділянки відображено контури капітальної забудови та допоміжних споруд, що відповідає стадії активної реалізації житлового будівництва (рис. 2.2) [14].

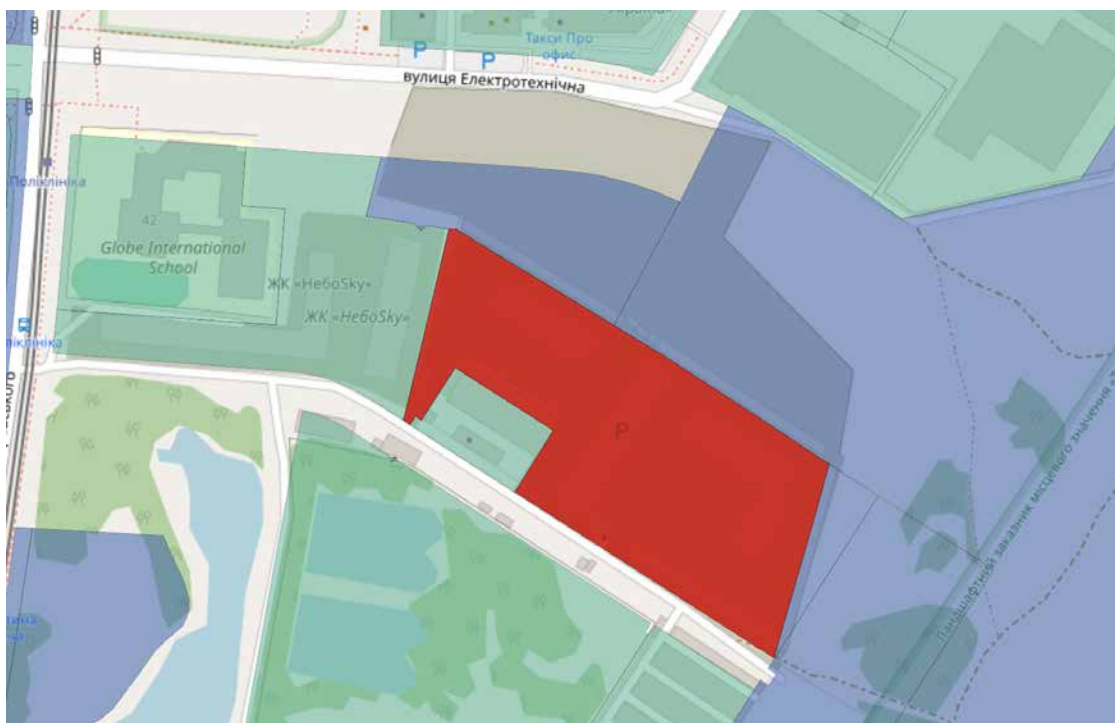


Рис. 2.1. План об'єкту дослідження з Публічної кадастрової карти

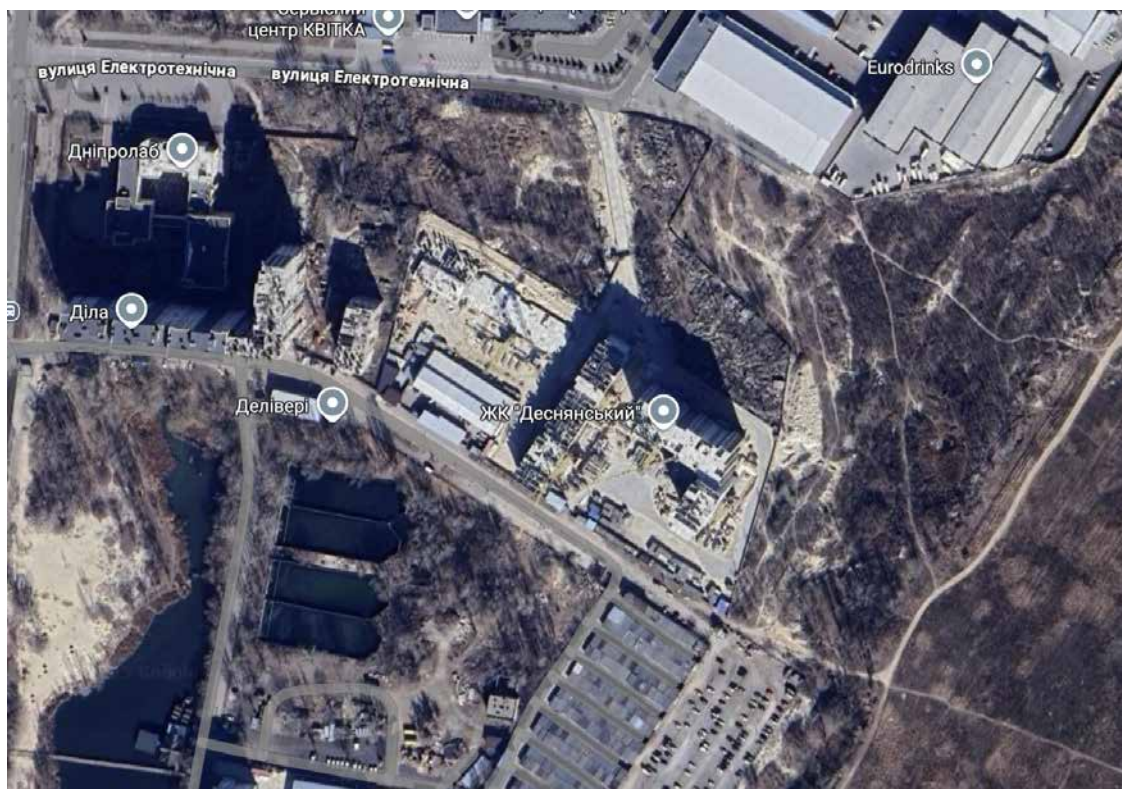


Рис. 2.2. Супутникове зображення об'єкта дослідження.

Історико-правовий контекст ділянки суттєво впливає на її характеристику як об'єкта кадастрово-реєстраційних робіт. У 2014 році, за позовом прокуратури суд зобов'язував попереднього землекористувача – ТОВ «Маркон» – повернути Київській міській раді земельну ділянку за цією адресою, привівши її в придатний для використання стан. У процесуальних документах фіксувалися площі 2,3 га та 2,5590 га (остання – у межах ціни позову), однак ідентифікацію об'єкта здійснювали саме за кадастровим номером 8000000000:62:017:0012. Згодом апеляційний суд підтвердив висновки суду першої інстанції [15]. У 2017 році, в іншому провадженні за позовом прокурора, рішення Київради про передачу в оренду 2,039 га на вул. Електротехнічній, 43 ТОВ «Мустанг Автоплюс» було визнано недійсним, договір оренди – неукладеним, а право користування земельною ділянкою – недійсним. Апеляційна інстанція залишала попереднє рішення без змін і додатково констатували обов'язок повернути ділянки площею 2,3 га з кадастровим номером 8000000000:62:017:0012 у належному стані [16, 17].

У 2023-2025 роках у відкритих джерелах оприлюднено ухвали слідчих суддів у межах кримінальних проваджень про надання тимчасового доступу до документів, у яких прямо згадується досліджувана ділянка за кадастровим номером 8000000000:62:017:0012. Предмет витребування охоплює, зокрема, документи, що підтверджують право користування ділянкою, матеріали щодо визначення її грошової оцінки, а також документацію, пов'язану з будівництвом багатоквартирних будинків на цій території. В окремих ухвалах зафіксовано, що у 2016 році земельну ділянку передавали в оренду для автостоянки (що видно на вкопійованні з картографічної основи ДЗК, дод. М), а у 2019-2020 роках відбулася зміна цільового використання території, внаслідок чого на ділянці площею 2,3039 га реалізується житловий проєкт. Зазначені матеріали підтверджують як актуальний функціональний стан території, так і безпосередній зв'язок кадастрових відомостей про об'єкт із господарською діяльністю забудовника [18, 19, 20].

Таким чином, земельна ділянка за адресою вул. Електротехнічна, 43 – це територія, що перебуває у комунальній власності, орієнтовною площею 2,3039 га, у межах житлової та громадської забудови Троєщини. Її просторово-планувальні та правові характеристики формуються сукупністю містобудівних рішень і значним масивом судових та процесуальних документів останнього десятиліття, які підтверджують ідентичність об'єкта та еволюцію його використання у межах міського землекористування.

Станом на жовтень 2025 року в Україні триває воєнний стан, що безпосередньо позначився на фактичному стані ділянки та розміщених на ній об'єктах будівництва. На територіях та в приміщеннях зафіксовано ознаки ушкоджень, характерних для дії вибухової хвилі та уламків (Рис 2.3): вибиті або розтріскані склопакети (Рис 2.4), локальні деформації рам і петель, наявність дрібних твердих фрагментів на місцевості (Рис 2.5).



Рис. 2.3. Загальний вигляд будівлі після обстрілів, переважно вибиті вікна на окремих секціях фасаду (власна фотофіксація)



Рис. 2.4. Зафіксовані пошкодження (власна фотофіксація)



Рис. 2.5. Металевий фрагмент, виявлений всередині приміщення після обстрілу (власна фотофіксація)

2.2. Методика виконання кадастрового реєстраційних робіт щодо поділу земельної ділянки.

Методика сформована для земельної ділянки за адресою: м. Київ, вул. Електротехнічна, 43, і враховує, що ініціація поділу пов'язана з поетапною реалізацією житлового комплексу та потребою правового відокремлення першої черги від решти території. Метою поділу є юридичне формування окремої земельної ділянки під першу чергу та забезпечення коректного правового режиму території для наступних етапів будівництва й експлуатації внутрішньоквартальної інфраструктури – без змішування функцій і без конфлікту з суміжною ділянкою вздовж фасаду по вул. Електротехнічній, 43а.

В основу покладено вимоги Земельного кодексу України щодо формування ділянок і поділу (ст. 20, 79, 79-1, 42), Закону України «Про землеустрій» щодо складу та порядку розроблення технічної документації (ст. 25, 50, 55, 56), Закону України «Про Державний земельний кадастр» і Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012, – у частині даних, що вносяться до кадастру, та структури обмінних XML-файлів, а також Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» щодо переходу від кадастрової реєстрації земельних ділянок до реєстрації речових прав (ст. 3, 9). З огляду на містобудівну природу підстав поділу додатково застосовуються норми Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо містобудівних умов та обмежень і введення об'єктів в експлуатацію, які впливають на конфігурацію ділянок, що обслуговують будинки.

Підготовчий етап розпочинається з фіксації правової підстави поділу. Оскільки ділянка перебуває у комунальній власності, вихідною підставою є рішення власника (Київської міської ради як уповноваженого розпорядника) про здійснення поділу з мотивуванням: «у зв'язку із завершенням будівництва першої черги та необхідністю обслуговування введеного в експлуатацію будинку» [21, ст. 39]. Далі формується пакет вихідних даних: витяг із ДЗК на вихідну ділянку (дод. А) з каталогом координат у системі УСК-2000 (дод. В); попередня землевпорядна документація; містобудівні умови та обмеження; сертифікат готовності та технічний паспорт завершено будинку; схеми зовнішніх мереж і точки підключення; правовстановлювальні документи; матеріали топогеодезичної зйомки актуального стану забудови [21, ст. 29,39]. Паралельно здійснюється правовий аудит обмежень і обтяжень: червоні лінії вулиць, охоронні зони інженерних мереж, санітарно-захисні смуги, водоохоронні зони, а також сервітути, що вже існують або мають бути встановлені для забезпечення доступу/проїзду та прокладання мереж.

На етапі просторового моделювання дотримуємося принципу: східна частина вихідної ділянки формується як самостійний об'єкт під завершеним

будинком і його прибудинковою територією, тоді як західна частина резервуються під наступні черги будівництва. Лінію поділу проводимо по осі (дод. Ж), із такими уточненнями: лінія не перетинає контури фундаментів і підземних частин будинку та паркінгу, не заходить на охоронні зони інженерних мереж і забезпечує раціональну геометрію для подальшої по господарської організації території.

Для східної ділянки підтверджуємо самостійний транспортний доступ з вул. Електротехнічної та дотримання нормативних радіусів розвороту та габаритів пожежних під'їздів за рахунок внутрішньоквартальних проїздів. Для західної – передбачаємо окремі точки заїзду, щоб у перспективі не виникла залежність від території, виділеної під завершений будинок. Якщо інженерні мережі проходять транзитом через межі іншої з новоутворених ділянок, проектуємо зареєстровані земельні сервітути на право прокладання, експлуатації та доступу до таких мереж із відображенням їх просторового положення у матеріалах поділу та обмінному XML.

На камеральному етапі виконано оброблення результатів вимірювань, побудову контурів, узгодження меж з містобудівними обмеженнями та перевірено відсутність самоперетинів і інших топологічних помилок у геометрії (дод. З, И, К, Л).

Оформлення технічної документації із землеустрою щодо поділу завершує методику та створює підставу для державної кадастрової реєстрації. У пояснювальній записці обґрунтовуємо підставу поділу – завершення будівництва першої черги, необхідність виділення земельної ділянки для її обслуговування та забезпечення самостійною подальших черг – і наводимо правовий аналіз відповідності документації вимогам законодавства та наявних обмежень.

У графічній частині подаємо ситуаційний план (дод. Д), кадастровий план вихідної ділянки (дод. Б), креслення лінії поділу (див. дод. Ж), кадастрові плани східної (дод. К, Л) та західної ділянок (дод. З, И) із координатами поворотних точок, схеми суміжників і проїздів, а також окремі аркуші з трасуванням

сервітутів. У текстовій частині формуємо каталоги координат, описи меж і площ, відомості про сервітути та інші обмеження, матеріали погодження меж із суміжними власниками/землекористувачами у випадках зміни або уточнення меж, а також копії рішень власника/розпорядника щодо поділу.

Після затвердження документації замовником готуємо електронний і паперовий комплекти для подання державному кадастровому реєстратору, який присвоює новим ділянкам кадастрові номери та вносять відомості до ДЗК з одночасним припиненням існування вихідної ділянки як єдиного об'єкта. На завершення, на підставі витягів із ДЗК ініціюємо державну реєстрацію речових прав у Державному реєстрі прав: для східної ділянки – права комунальної власності та, за рішенням власника, речові права користування/управління експлуатуючою організацією будинку; для західної – фіксуємо чинний правовий режим і параметри реалізації наступних черг без правового конфлікту територією введених в експлуатацію частин комплексу.

У зв'язку з повномасштабним вторгненням подання заяви до ДЗК тимчасово відтерміновано. Водночас повний технічний цикл завершено, а пакет документів для подання сформовано. Після отримання витягів із ДЗК ініціюємо державну реєстрацію речових прав у ДРРПНМ (через ЦНАП або нотаріуса) відповідно до вимог законодавства.

Застосована методика забезпечує логічну та юридично бездоганну трансформацію вихідної ділянки у два самостійні об'єкти: східну – під завершений будинок із повним комплексом функцій його обслуговування та необхідними сервітутами, і західний – під наступні етапи забудови. Обрана конфігурація гарантує відсутність накладань із межами суміжних ділянок, збереження доступів і режимів використання, а також безперервність реєстраційного ланцюга: від формування кадастрових об'єктів у ДЗК до державної реєстрації речових прав у ДРРПНМ.

2.3. Оформлення технічна документація та підготовка до внесення до ДЗК.

Оформлення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки є завершальною стадією землевпорядного процесу формування нових об'єктів і водночас підготовчим етапом для їх державної реєстрації у Державному земельному кадастрі. Зміст і структура цієї документації визначені у розділі 1.3 цієї роботи та ґрунтуються на вимогах Земельного кодексу України щодо формування/поділу ділянок, Закону України «Про землеустрій» (щодо видів і складу документації), Закону України «Про державний земельний кадастр» (щодо відомостей, що підлягають внесенню), а також Порядку ведення ДЗК, затвердженого постановою КМУ №1051 від 17.10.2012.

Текстову частину оформлюємо у формі пояснювальної записки, де послідовно фіксуємо правову підставу, дані про категорію і вид цільового призначення вихідної ділянки, фактичний стан території, наявні обмеження використання і містобудівне обґрунтування поділу у зв'язку із завершенням будівництва першого будинку в східній частині масиву. За результатами поділу: східна новоутворена ділянка призначена для обслуговування зведеного будинку з самостійним транспортним доступом; західна – для наступних черг. Наприкінці пояснювальної записки наводимо техніко-економічні показники: площі, периметри, склад суміжників, реєстр обмежень і сервітутів, а також перелік відомостей, що підлягають внесенню до ДЗК, із посиланням на відповідні додатки.

Графічні матеріали готуємо у складі ситуаційної схеми та кадастрових планів. Ситуаційну схему виконуємо у квартальній прив'язці з відображенням меж вихідної ділянки, проєктної лінії поділу, суміжних кадастрових номерів, червоних ліній і основних під'їздів. Кадастровий план вихідної ділянки відтворюємо на базі координат ДЗК у СК УСК-2000. На плані фіксуємо контури існуючих будівель і споруд, проходи, під'їзди та межі зон обмежень. Окремо складаємо кадастрові плани новоутворених ділянок із повним підписом поворотних точок, довжин ліній, каталогом координат, позначенням сервітутних

смуг, схемою суміжників і графічним описом самотійних доступів до вулично-дорожньої мережі. У складі графіки формуємо аркуші трасування сервітутів на прокладання, експлуатацію та доступ до інженерних мереж (якщо вони перетинають межі іншої новоутвореної ділянки) і додаємо їх до пакета для внесення відповідних атрибутів до ДЗК.

Розрахункова частина охоплює перевірку топологічної цілісності контурів та подвійний контроль площі кожної новоутвореної ділянки. Сумарна площа новоутворених ділянок звіряються із площею вихідної в межах допустимих відхилень, встановлених для кадастрових матеріалів. Каталоги координат формуємо окремо на кожну ділянку із зазначенням системи координат, порядку обходу, показників точності та підсумкові параметри.

Електронні обмінні файли XML формуємо без проведення нової геодезичної зйомки – на основі чинних координат ДЗК та проектної лінії поділу, з дотриманням структурних і валідаційних вимог. Кожен файл містить ідентифікаційний блок, опис полігону в СК УСК-2000, атрибути категорії земель і вид цільового призначення за КВЦПЗ, відомості про обмеження/сервітути, дані про замовника, площу, обчислену за координатами, а також службову інформацію про походження геометрії. Валідацію виконуємо засобами кадастрових модулів QGIS і сервісами перевірки е-документів, формуючи протокол відповідності XML-схемам та відсутності топологічних помилок. Під час наповнення структури керуємось Порядком ведення ДЗК та технічними вимогами до електронних документів.

Комплект для подання до ДЗК готуємо одночасно в електронні паперові формах, забезпечуючи їх ідентичність. Електронний пакет складається із заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, що утворюється внаслідок поділу (підписаної КЕП), файлів PDF зі скан-копіями всієї технічної документації, а також XML-файлів на кожну новоутворену ділянку із пов'язаними графічними матеріалами. Паперовий пакет – це прошита та підписана документація з оригіналами підписів/печаток розробника, завіреними копіями документів-підстав і носієм із тотожними електронними файлами. У супровідному листі

зазначаємо прохання здійснити державну реєстрацію новоутворених ділянок у ДЗК, присвоїти їм кадастрові номери та внести запис про припинення існування вихідної ділянки як єдиного об'єкта.

Перед поданням здійснюємо внутрішні камеральний контроль комплекту: перевіряємо відповідність площ між текстом, графікою та XML; збіг координат і послідовність вершин; наявність і коректність атрибутів КВЦПЗ; відсутність накладень на суміжні кадастрові об'єкти; узгодженість спільної межі новоутворених ділянок; повноту переліку додатків; чинність КЕП на електронних файлах. Результати контролю фіксуємо в «Протоколі внутрішньої перевірки комплекту» та у реєстрі додатків, що долучається до документації.

2.4. Про державну реєстрацію речових прав на новоутворені ділянки у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Після кадастрової реєстрації новоутворених ділянок здійснюємо державну реєстрацію речових прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ДРРПНМ). Мета – зареєструвати право власності та, за потреби, похідні речові права (зокрема оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис), щоб забезпечити повну правоспроможність кожної з новоутворених ділянок для подальших операцій [4].

Процедурні канали: через центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або у приватного нотаріуса. Система суб'єктів та державної реєстрації та повноваження реєстраторів визначена ст. 6 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Нотаріус як спеціальний суб'єкт проводить реєстрацію одночасно з вчиненням нотаріальної дії, що спричиняє набуття/зміну/припинення прав.

Для реєстрації права власності на новоутворені ділянки подаємо: заяву встановленої форми; документ, що є підставою набуття права; витяги з ДЗК із присвоєними кадастровими номерами; документ, що посвідчує особу заявника або представника; документ, про сплату адміністративного збору; довіреність/рішення уповноваженого (за наявності). Вимоги до документів та електронних копій визначено ст. 22 і ст. 21 Закону «Про державну реєстрацію

речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а порядок подання і склад переліків – Порядком, затвердженим постановою КМУ №1127 від 25.12.2015.

У ЦНАП подають паперові документи, після чого державний реєстратор: реєструє заяву в базі даних, сканує та долучає електронні копії, встановлює черговість розгляду, перевіряє документи й відомості реєстрів/кадастрів, ухвалює рішення та формує реєстраційну справу в електронній формі. Датою часом державної реєстрації вважається дата і час реєстрації заяви, за результатами розгляду якої прийнято рішення [4, ст. 18].

Якщо право виникає на підставі нотаріально посвідченого правочину, нотаріус як спеціальний суб'єкт самостійно формує і реєструє заяву та проводить державну реєстрацію прав одночасно з вчиненням нотаріальної дії. Це скорочує цикл і мінімізує потребу у додаткових візитах до ЦНАПу.

Базовий строк державної реєстрації права власності та інших речових прав – не більше п'яти робочих днів від дати реєстрації заяви. За прискорення строків передбачені підвищення ставки адмінзбору, розмір яких прив'язаний до прожиткового мінімуму для працездатних осіб, із типово застосованими опціями для 2 днів, 1 дня та 2 годин, що публікуються суб'єктами надання послуг [4, ст. 34].

Отримані документи (рішення та витяг з ДРРПНМ) можуть надаватися у паперовій або електронній формі й мають однакову юридичну силу, видача раніше строку, ніж сплачено адміністративний збір, заборонено.

Якщо пакет неповний або не сплачено адміністративний збір, заява може бути залишена без розгляду з наданням строку для усунення недоліків. Перебіг строку реєстрації продовжується з моменту їх усунення. У рішенні мають бути чітко зазначені підстави для залишення без розгляду. У разі порушення чи спорів діє адміністративна та судова процедура оскарження, контроль здійснює Мін'юст.

Після позитивного рішення в ДРРПНМ формується запис і заявник отримує витяг. Інформаційна взаємодія з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва (ЄДЕССБ) відбувається в режимі реального часу.

Також діє міжреєстрова взаємодія з ДЗК, що забезпечує узгодженість відомостей про кадастрові номери та зареєстровані права.

РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ПРОБЛЕМНИХ АСПЕКТІВ ТА ПОРІВНЯННЯ ПРОЦЕДУР КАДАСТРОВОЇ РЕЄСТРАЦІЇ

3.1. Аналіз типових проблем, що виникають при поділі земельних ділянок у м. Києві.

Поділ ділянок в місті Києві відбувається в умовах щільної забудови, розгалуженої мережі охоронних зон і сервітутів, багат шарового історичного землевпорядного архіву та різних «хвиль» реєстрації – до і після 2013 року. Це зумовлює системні труднощі на трьох рівнях: дані ДЗК не збігаються з фактичним станом на місцевості; у кадастрі зберігається застаріла (міграційна) інформація; погоджувальні та реєстраційні дії органу місцевого самоврядування затягується або супроводжуються вимагають подання додаткових документів [3, пп. 156-1, 156-2).

Найчастіша проблема – невідповідність відомостей ДЗК фактичним мережам і правовстановлюючим документам. Нормативно такі розбіжності прямо класифіковані як помилки: технічні (допущення як органом ведення ДЗК, так і не з його вини) та геометричні – коли похибки виникли у документації із землеустрою вплинули на кути, довжини ліній та/або площі ділянки, у тому числі під час перенесення старих відомостей із Державного реєстру земель до ДЗК після 01.01.2013 р. [3, п. 144]. У Києві це проявляється зсувами меж кварталів садибної забудови, накладаннями вздовж фасадних вулиць і неповною синхронізацією контурів з інженерними мережами. Правовий механізм усунення є усталеним: після підтвердження розбіжностей кадастровий реєстратор складає протокол виправлення і безоплатно коригує відомості з повідомленням всіх заінтересованих осіб. За потреби підставою можуть бути технічна документація щодо відновлення меж, матеріали інвентаризації або рішення суду [5].

Друга група ризиків – застарілі відомості у ДЗК, що тягнуться ще з міграційного періоду. Порядок ведення ДЗК передбачає окремий механізм: якщо виникла помилка під час перенесення даних щодо ділянки, яка не була зареєстрована у Державному реєстрі земель, виправляється здійснюється за

службовим повідомленням кадастрового реєстратора, він вносить зміни та інформує суміжні системи й реєстраторів прав. Якщо «дійсні» межі встановити неможливо, допускається відновлення меж за фактичним користуванням і внесення змін до поземельної книги без скасування чинних кадастрових номерів – що критично для щойно історично сформованої забудови Києва.

Окремо постає колізія між ДЗК і ДРРПНМ. Реєстратор прав не може зареєструвати перехід чи обтяження щодо новоутворених частин, доки самі земельні ділянки не зареєстровані в ДЗК – це пряма вимога закону [1, ст. 79-1 ч. 10-11]. Водночас у ДЗК державна реєстрація ділянки при поділі здійснюється за заявою власника/користувача (для раніше сформованих ділянок) або відповідного органу місцевого самоврядування – для ділянок комунальної власності. Тож будь-які «зависання» в одному з реєстрів блокують кроки на іншому [4, ст. 18].

Для Києва характерна також адміністративна проблема взаємодії з Київською міською радою у випадках, коли ділянка перебуває у комунальній власності або в оренді у суб'єктів господарювання. Закон вимагає включати до технічної документації із землеустрою згоду власника на поділ: для державних земель – уповноваженого органу, для комунальних – територіальної громади в особі міської ради [2, ст. 25 ч. 2]. Така згода подається, коли ініціатором поділу є користувач/орендар. На практиці саме лист-згода Київради (як орендодавця/власника) стає «проблемою»: без нього кадастровий реєстратор відмовляє у внесенні змін до поземельної книги з підстав «звернення неналежної особи» або «невідповідність документі вимогам Порядку».

Третій блок ускладнень стосується правового режиму та виду цільового призначення. За Порядком введення ДЗК при поділі або об'єднання сформовані ділянки зберігають своє цільове призначення. Відтак очікування інвестора «розвести» функції між частинами без зміни цільового призначення не справджуються. У щільній київській забудові це часто конфліктує з планувальними намірами: нові частини накриваються різними охоронними та обмежувальними зонами, які за законом супроводжують ділянку незалежно від

власника та відображаються в ДЗК. Водночас варто пам'ятати, що зміна конфігурації меж інколи взагалі не потребує формування нових ділянок: межі суміжних приватних землеволодінь можуть бути змінені за технічною документацією з відновлення меж; натомість у разі поділу вихідна ділянка припиняє існування як об'єкт цивільних прав, а її державну реєстрацію скасовують – ці наслідки треба закладати в правовий і фінансовий план проекту [3, п. 136].

Типові практичні ситуації підтверджують наведені ризики. Коли поділяють «старий» масив під невеликим сервісом (наприклад, СТО) і з'ясується, що контур у ДЗК проходить зі старої (докадастрової) інвентаризації, геодезична зйомка показує інше «тіло» ділянки. Корекцію проводять через протокол виправлення та/або технічну документацію з відновлення меж, після чого формують і відкривають поземельні книги на новоутворені частини. У випадку комунальної оренди ініціатором поділу виступає орендар, але без згоди власника – територіальної громади в особі Київради – технічна документація вважатиметься неповною, і реєстратор ДЗК відмовляє у внесенні змін. Коли ж нові частини потрібно оперативно вести в цивільний обіг (іпотека, сервітут, суборенда), «вузлом» стає синхронізація з ДРРПНМ: реєстратор прав працює за черговістю заяв, і без наявної кадастрової реєстрації нових частин провести реєстрацію речових прав неможливо [6].

З огляду на викладене, робоча стратегія для Києва виглядає так: до старту поділу провести повний аудит даних, оцінити потребу у виправленні помилок і, за необхідності, підготувати технічну документацію для відновлення меж. Паралельно на ранній стадії отримати згоду власника для комунальних (орендних) ділянок. Після внесення коригувань у ДЗК та відкриття поземельних книг синхронно подати заяви до ДРРПНМ, зважаючи на режим черговості. Така послідовність мінімізує ризики зависання справи між реєстрами, знімає колізії щодо цільового призначення та забезпечує коректне припинення вихідної ділянки і появи правомочних новоутворених об'єктів.

3.2. Порівняльний аналіз процедури поділу для зими різного цільового призначення. Виявлення спільних та відмінних рис.

Процедури поділу для житлових і промислових територій спираються на єдину правову конструкцію: ініціювання власником, розроблення та затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу, внесення відомостей про кожну новоутворену ділянку до ДЗК і лише після цього – державна реєстрація речових прав на кожну з них [2, ст. 56.] [1, ст. 79-1]. У момент поділу вихідна ділянка припиняє існування як об'єкт прав, а новоутворені отримують окремі кадастрові номери й стають самостійними об'єктами цивільних прав. При цьому, як правило, зберігаються категорія земель і вид цільового призначення вихідної ділянки. Спільними для житлових і промислових ділянок є вимоги до повноти та якості технічної документації й дотримання послідовності реєстраційних стадій. Відмінності полягають у «режимних» обмеженнях (охоронних, санітарно-захисних, транспортних тощо), типових ризиках конфігурації забудови та у складі доказів, що їх оцінюють кадастровий реєстратор і реєстратора прав.

Замовником технічної документації виступає власник земельної ділянки (якщо є заставодержателі/діючі користувачі, потрібна їхня згода). Склад документації типізовано законом (пояснювальна записка, технічне завдання, графічні текстові матеріали тощо). Після присвоєння кадастрових номерів заяви на державну реєстрацію прав розглядаються в порядку черговості.

До ключових відмінностей режими можна віднести контур і забудову. Для житлових ділянок критично уникати розривів будинку між кількома ділянками: закон прямо застерігає від формування конфігурації, де одна будівля опиняється на двох земельних ділянках або на земельну ділянку потрапила лише частина будівлі. Це правило використовується як Валіда Тор конфігурація при поділі садибних ділянок з існуючими будинками. Для промислових ділянок фокусуватися на дотримання контуру режимних зон (охоронні смуги інженерних мереж, санітарно захисні зони підприємств тощо), адже будь-які обмеження супроводжують ділянку та відображаються в ДЗК.

Щодо цільового призначення після поділу: і для житлових, і для промислових ділянок новоутворені об'єкти зберігають цільове призначення вихідної. Це означає що «розвести» функцію (наприклад, відокремити житло й одразу отримати комерція або промисловість) лише поділом неможливо – потрібна окрема процедура зміни цільового призначення.

Для житлових ділянок типовими доказами коректності поділу є: правовстановлювані документи на будинок/садибу, результати технічного обстеження щодо відсутності суперечностей між межами забудови та межами ділянки, згоди користувачів (за наявності). Для промислових – додатково очікуються матеріали про існуючі сервітутні коридори (під'їзди, інженерні мережі), підтвердження врахування режимних зон і відсутності порушень їх меж. Усі такі обмеження мають бути відображені у витягу з ДЗК як офіційні відомості.

Отже, за даними порівняльної таблиці (табл. 1) видно, що процедури поділу житлової та промислової забудови мають єдиний процесуальний «каркас», однак відрізняється режимними вимогами та типовими ризиками. Для житлових територій ключовим є недопустимість «розрізання» існуючих будівель і коректна прив'язка меж до фактичної забудови. Для промислових – пріоритетна встає інвентаризація та юридична фіксація державних і охоронних зон, сервітутних коридорів і транспортну технологічних під'їздів. З огляду на це, оптимальна стратегія підготовки до поділу в обох випадках передбачає попередній аудит вихідних даних, моделювання конфігурації меж з урахуванням обмежень і подальшу синхронізацію кадастру та правових реєстрацій.

Таблиця 3.1.

**Спільні та відмінні риси поділу для «житлової» і «промислової»
збудови**

Аспект	Спільне	Житлова збудова	Промисловість
Ініціювання та документація	Рішення власника; технічна	Так само	Так само

	документація землеустрою щодо поділу; згода заставодержателів/ користувачів (за наявності)		
Стадії реєстрації	Сgthie кадастрова реєстрація нових земельних ділянок у ДЗК, потім – реєстрація прав у ДРРП; заяви в ДРРП розглядають за чергою	Так само	Так само
Доля вихідної ділянки	Припиняється об'єкт прав після поділу	Так само	Так само
Цільове призначення	Зберігається для всіх нових ділянок	Зберігається «житлова»	Зберігається «промислова»
Конфігурація та забудова	Маю відповідати реальному використанню не створювати конфліктів	Недопустимо «розрізати» будинки між кількома земельними ділянками або залишити на земельні ділянки лише	Пильний облік режимних зон (охоронні смуги мереж тощо) і сервітутів

		частину будівлі	
Суміжні механізми без формування нових земельних ділянок	Можливе коригування меж між приватними суміжниками за техдокументацією з відновлення – альтернатива поділу	Часто використовують для уточнення меж садиб	Використовується для проведення меж у відповідність на проммайданчиках без процедури поділу

Таким чином таблиця демонструє: спільний процесуальний каркас не нівелює змістові відмінностей режимів використання земель, саме вони визначають склад доказової бази, конфігурацію новоутворених ділянок і обсяг погоджень.

3.3. Шляхи вдосконалення нормативно-правового регулювання та адміністративних процедур з метою спрощення та прискорення процесу поділу земельних ділянок для громад та бізнесу.

Поділ земельної ділянки доцільно перетворити з низки розірваних кроків на єдиний цифровий сервіс: перезавантаження технічної документації та перевірки геометрії до кадастрової реєстрації внесення речових прав – усе в межах однієї заяви з автоматичними перевітками (накладення, охоронні зони, сервітути тощо), прозорою чергою та фіксованими строками розгляду. Така логіка не суперечить чинним нормам і вимагає лише «зшити» два базові закони: щоб після завершення кадастрової реєстрації новоутворених частин справа автоматично переходила на розгляд реєстратора прав без повторного пакета документів. В межах цієї єдиної транзакції варто нормативно закріпити обов'язкову попередню перевірку XML файлів: система до подання перевіряє топологію, координат та перетину з режимними шарами, формую протокол зауважень, яке заявник усуває. Для погоджень слід уніфікувати компетенції та

строки: технічну документацію затверджує власник/розробник (для комунальних уповноважених орган), висновок надається у визначений термін. Паралельно доцільно надати кадастровому реєстратору чіткий мандат виправляти очевидні технічні неузгодженості «на льоту» у межах поданої технічної документації, якщо це не змінної волі власника, правового режиму та цільового призначення.

Щоб автоматичні перевірки працювали належно, до ДЗК мають регулярно надходити актуальні машиночитні шари всіх обмежень – охоронні смуги інженерних мереж, прибережні захисні смуги, історичні ареали, санітарно-захисних зон – безпосередньо з реєстру балансоутримувача через національну інфраструктуру геопросторових даних за моделлю INSPIRE [7]. У Києві це доцільно втілити як безшовний цикл поділу: одного електронна заява в міському особистому кабінеті, автоматична перевірка меж, накладені режимних зон. Після присвоєння кадастрових номерів справа автоматично переходить у чергу ДРПІ, а всі статуси відстежується в одному «єдиному вікні» до отримання витягів; у службовій частині системи встановлюються цільові строки 5-10 робочих днів і ви де це публічна інформаційна панель ефективності.

Практично доцільність такого підходу підтверджена міжнародними моделями. Велика Британія перевела подання на Digital Registration Service (DRS): замість PDF користувачі вводять структуровані дані через портал або API, система одразу ловить помилки, а з 30.11.2022 подання стали цифровізуватися за замовчуванням. За офіційними даними HM Land Registry, для цифрових заяв кількість реквізиції через помилки імен платежів знизилась приблизно на 40%, а статуси справ доступні онлайн [8, 9]. У цій моделі важливий технічний елемент – структурована форма замість завантаженого файлу: це саме той тип попередньої перевірки, який Київ може віддзеркалити для XML технічної документації, або різко скоротити відмови при поділі.

Другий орієнтир – Естонія, де «безшовність» забезпечує X-Road: державний шар обміну даними, що з'єднує десятки базових реєстрів, у тому числі кадастр і реєстр прав. Завдяки X-Road реєстри обмінюються записами

електронно, нотаріальні та реєстраційні дії йдуть без паперу, а електронний земельний реєстр має онлайн обмін із кадастром, бізнес реєстром і реєстром населення. Це робить багато дій пів автоматичними та реєстратора. Кадастрові межі та обмеження доступні через офіційні вебсервіс Land Road, що дає змогу машиноточним сервісом одразу перевіряти перетини та режимні зони [10, 11, 12]. Для Києва це означає: інтегрувати державний земельний кадастр і реєстр прав через державну систему обміну даними та публікувати режимні шари як офіційні сервіси – тоді попередня перевірка накладені обмеження працювати одразу, як в Естонії.

Запропоновані зміни мають прикладні сценарії для різних груп користувачів. Для фізичних осіб (житлова забудова) доцільно закріпити спрощений порядок поділу без зміни виду використання: якщо новоутворені частини зберігають цільове призначення вихідної ділянки, не зачіпаючи них сервітутів та пляжем, а згоди заставодержателя і користувачів подано в електронній формі, справи проходить скорочений цикл перевірок і розгляду. Для садибних ділянок міста може запровадити прискорений порядок розгляду з застосуванням принципу мовчазної згоди у разі відсутності зауважень у межах встановленого строку. Для бізнесу (промисловість, логістика) визначальним є паралельний розгляд: технічні умови від власників інженерних мереж, залізниці чи трубопроводів погоджується одночасно з формуванням меж; відомості про режимні зони автоматично надходять із ДЗК; типові умови земельних сервітутів для лінійних об'єктів даю змогу вносити відповідні обмеження до поземельної книги відразу, без повторних погоджень.

На рівні міста доречно ухвалити електронний регламент розгляду земельних питань Київради: чітко контрольні переліки комплектності, вичерпні підстави для відмови, фіксовані часові межі взаємодії між департаментами та правила автоматичного винесення матеріалів на найближчу комісію/сесію за принципом мовчазної згоди після спливу встановленого строку. Наступним кроком має стати поєднання міського порталу з ДЗК і ДРРП: подання

документів, відстеження статусу, електронні витяги та електронний архів технічної документації – все в одному вікні, за зразком наведених вище практик.

У підсумку Київ отримає менше колізії відмов завдяки автоматичній перевірці, скорочення повного циклу до 5-10 робочих днів завдяки одній електронній заяві на та спільній черзі розгляду, також мінімум контактів з органами влади. Правові підвалини для цього вже існують: достатньо процедурно та технічно з'єднати норми й адаптувати перевірені рішення Digital Registration Service (DRS) та X-Road в архітектурі інформаційних систем міста.

ВИСНОВКИ

У роботі комплексно досліджено й практично реалізовано повний цикл кадастрово-реєстраційних робіт з поділу земельної ділянки за адресою: м. Київ, Деснянський район, вул. Електротехнічна, 43. На основі аналізу нормативно-правової бази, опису технологічної схеми, складу технічної документації, а також порівняльного аналізу процедур для різних видів цільового призначення сформовано цілісну методику, яку було застосовано до реального кейсу в умовах великого міста та воєнного стану.

По-перше, теоретико-методологічний розділ роботи підтвердив: поділ земельної ділянки – це водночас юридична й технічно-геодезична процедура, ядром якої є розроблення і затвердження технічної документації із землеустрою, внесення відомостей до Державного земельного кадастру та подальша державна реєстрація речових прав на новоутворені ділянки. Нормативний аналіз задав чіткі рамки для кожного етапу, визначив обов'язково склад документів, вимоги до просторової точності й узгодженості атрибутивних даних, а також зв'язок із містобудівною документацією та реєстрами інженерних мереж.

По-друге, прикладне дослідження довело відтворюваність цього алгоритму в умовах у щільно забудови Києва. З урахуванням підстав поділу (завершення будівництва першої черги житлового комплексу та необхідність формування юридично самостійних об'єктів) забезпечено: підготовку правовстановлювальної та вихідної містобудівної інформації; камеральну побудову кадастрового плану за наявними координатами з топологічним контролем; формування повного пакета технічної документації і подання відомостей до ДЗК; організацію державної реєстрації речових прав через нотаріуса/ЦНАП для кожної новоутвореної ділянки. Особливу увагу приділено збереженню цільового призначення новоутворень, коректному відображенню обмежень використання та перевірці узгодженості площ і конфігурацій.

По-третє, порівняльний аналіз процедур для земель під житлову забудову та для комерційного / промислового використання показав: хоча етапи поділу є

спільними, склад доказової бази та конфігураційні рішення суттєво варіюють. Чи житлових ділянок акцент переноситься на правовстановлюючі документи щодо об'єктів нерухомості, відсутність параметрів забудови та внутрішню квартальну інфраструктуру; для промислових – домінують питання охоронних зон, сервітутних коридорів, під'їздів та технологічної логістики. Відповідно варіює зміст до графічних матеріалів, пояснювальна записка та погоджень.

По-четверте, специфіку київського середовища враховано через запровадження в роботі захисних процедур: багатоканальної звірки джерел, топологічні тести, контрольні обчислення площі/довжин; фіксацію та локалізацію ризиків перед поданням до ДЗК; формування переліку невідповідностей із подальшим їх усуненням до настання реєстраційних дій. Це знизило імовірність технічних помилок, повторних відмов та затримок.

Практична цінність підтвердження результатом кейсу на вул. Електротехнічна, 43: сформовано юридично самостійні земельні ділянки з чітко визначеними межами, параметрами та правовим режимом; підготовлено повні додатки для внесення до державного земельного кадастру реєстраційних дій у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. З, забезпечення відтворювальний, масштабованість алгоритм, який можна застосовувати для аналогічних міських проектів.

Рекомендації за підсумками дослідження: об'єднати технічну та правову частини поділу в одному електронному сервісі з наскрізним трекінгом справи та уніфікованими перевітками якості; розширити інтеграцію ДЗК з ДРРПНМ і ЄДЕССБ, запровадивши обов'язковий обмін контрольним атрибутами та просторовими валідаціями перед кожною зміною стану; оновити вимоги до графічних матеріалів і топологічних тестів геометрії ділянок з урахуванням густої інженерної інфраструктури; у методичних документах закріпити диференційований перелік доказів для житлових і промислових комерційних випадків; підтримати перехід до безпаперового обігу через типові шаблони, уніфіковані структури та машиночитні довідники обмежень.

Обмеження дослідження зумовлені рамками кейсу та чинним рівнем інтеграції державних реєстрів. Подальші дослідження доцільно спрямувати на впровадження 3D-кадастру для відображення багаторівневих прав у урбанізованих територіях, а також на пілотування механізмів участі користувачів в оновленні базових карт і атрибутів.

Загалом, поставленої мети досягнуто, завдання виконано в повному обсязі. Розроблено й апробовано методику, яка забезпечує правову чистоту та технічну якість поділу, знижує регуляторні ризики для замовника, підвищує передбачуваність строків і прозорість взаємодії з державними реєстрами. Запропоновані організаційно-технологічні покращення можуть стати основою модернізації міських процедур поділу земельних ділянок у Києві та інших громадах.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27. – URL: [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>]
2. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282. – URL: [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>]
3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61. – URL: [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>]
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553. – URL: [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>]
5. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. – URL: [<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF>]
6. Теслюк В. В. Особливості поділу земельних ділянок // Євроінтеграція земельних відносин в Україні: сучасність та перспективи : матеріали міжнар. наук.-практ. інтернет-конф. (22.06.2023). – Київ : НУБіП України, 2023. – ISBN 978-617-8351-07-6.
7. Про національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 № 554-IX // Відомості Верховної Ради України. – 2020. – № 37. – Ст. 277. – URL: [<https://zakon.rada.gov.ua/go/554-20>]
8. HM Land Registry. Digital applications : guidance. – 30.11.2023. – URL: [<https://www.gov.uk/guidance/hm-land-registry-digital-applications>]
9. HM Land Registry. Digital by default – the day has arrived // HM Land Registry Blog. – 30.11.2022. – URL:

- [<https://hmlandregistry.blog.gov.uk/2022/11/30/digital-by-default-the-day-has-arrived>]
10. e-Estonia. X-Road. – URL: [<https://e-estonia.com/solutions/interoperability-services/x-road/>]
 11. Interoperable Europe. Digital Land Register (KRIS). – URL: [<https://interoperable-europe.ec.europa.eu/collection/egovernment/document/digital-land-register-kris-0>]
 12. Estonian Land Board Geoportal. – 30.04.2024. – URL: [<https://geoportaal.maaamet.ee/eng/>]
 13. Opendatabot. Кадастровий номер 8000000000:62:017:0012 (м. Київ) : дані про земельну ділянку. – URL: [<https://opendatabot.ua/1/8000000000:62:017:0012>]
 14. ДБК-ЖИТЛОБУД. ЖК «Деснянський» (м. Київ, вул. Електротехнічна, 43) : офіційна сторінка проєкту. – URL: [<https://dbkzhytlobud.com.ua/proekty/desnianskyi.html>]
 15. Opendatabot. Ухвала від 10.06.2014 у справі № 910/1858/14 (Київський апеляційний господарський суд) – № 39206997. – URL: [<https://opendatabot.ua/court/39206997-ae5039765fca7bec2a04b8c771eb9b4d>]
 16. Opendatabot. Рішення від 21.03.2017 у справі № 910/24471/16 (Господарський суд м. Києва) – № 65510254. – URL: [<https://opendatabot.ua/court/65510254-38db11d1afb2c3c6ea6d5236fdc335cf>]
 17. Opendatabot. Постанова від 08.06.2017 у справі № 910/24471/16 – № 67284681. – URL: [<https://opendatabot.ua/court/67284681-92ce6246331afe5bfe1f0f92cbe0a38e>]
 18. Opendatabot. Ухвала від 16.02.2023 у справі № 752/11996/22 – № 109243909. – URL: [<https://opendatabot.ua/court/109243909-f271594cd56fdd5ab33d3b5110e49bd5>]

19. Opendatabot. Ухвала від 24.10.2024 у справі № 761/37640/24 – № 122839754. – URL: [<https://opendatabot.ua/court/122839754-a68be852cdbbdd3ecf7d56e0b0fb839a>]
20. Opendatabot. Ухвала від 22.04.2025 у справі № 761/14619/25 – № 127320175. – URL: [<https://opendatabot.ua/court/127320175-a86bcea5dfed0649930f1cd3b9d7e2dd>]
21. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>(<https://zakon.rada.gov.ua/go/3038-17>).
22. Детальний план території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського, Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва : презентаційні матеріали (PDF). Київська міська рада. URL: <https://kmr.gov.ua/sites/default/files/98-dpt.pdf>
23. Про затвердження детального плану території в межах вулиць Оноре де Бальзака, Милославської, Миколи Закревського, Олександра Сабурова у Деснянському районі м. Києва : Рішення Київської міської ради від 26 червня 2018 р. № 992/5056. Офіційний портал Києва. URL: https://kyivcity.gov.ua/npa/pro_zatverdzhennya_detalnoho_planu_teritori_v_m_ezhakh_vulits_onore_de_balzaka_miloslavsko_mikoli_zakrevskogo_oleksandra_saburova_u_desnyanskomu_rayoni_m_kiyeva/
24. Про передачу товариству з обмеженою відповідальністю «МУСТАНГ АВТОПЛЮС» земельної ділянки для експлуатації та обслуговування відкритої автостоянки на вул. Електротехнічній, 43 у Деснянському районі м. Києва : Рішення Київської міської ради від 29 вересня 2016 р. № 99/1103. Офіційний портал Києва. URL: https://kyivcity.gov.ua/npa/pro_peredachu_tovaristvu_z_obmezhenoyu_vidpovidalnistyu_mustang_avtoplyus_zemelno_dilyanki_dlya_ekspluatatsi_ta_obslovuvannya_vidkrito_avtostoyanki_na_vul_elektrotekhnichniy_43_u_desnyanskomu_rayoni_m_kiyeva/

25. Містобудівні умови та обмеження № 17921/0/7-1-20 від 01.10.2020 на об'єкт «Будівництво житлових будинків з нежитловими приміщеннями» (замовник: ТОВ «МУСТАНГ АВТОПЛЮС») : запис реєстру MU01:1044-2991-6979-3310. Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ). URL: https://e-construction.gov.ua/document_detail/doc_id=2421042147441510294/optype=2
26. Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ). Пошук у реєстрах за кадастровим номером 8000000000:62:017:0012. URL: https://e-construction.gov.ua/search_in_registers?search=8000000000:62:017:0012
27. Третяк А.М., Національна доповідь про стан навколишнього природного середовища в Україні у 2015 році. розділ 6. Земельні ресурси і ґрунти / А.М. Третяк. – К.: Міністерство екології та природних ресурсів України, ФОР Грін Д.С. – 2017. – 308 с.
28. Новаковська І.О. Управління міським землекористуванням: монографія/ І.О. Новаковська.- Київ: Аграр. наука, 2016.- 304 с.
29. Мартин А.Г., Підручний А.І. Розмежування земель державної та комунальної власності: організаційно-методичний механізм. Землеустрій і кадастр. – № 3. – 2008. – С. 26-36.
30. Землеустрій і топографічна діяльність в умовах війни та післявоєнного відновлення. Збірка наукових праць Всеукраїнської науково-практичної студентської конференції (м. Київ., 8-10 березня 2023 р.) [Електронний ресурс] / За заг. наук. ред. проф. Ковальчука І.П. – К.: Вид. центр НУБІП, 2023. – 134 с. URL: https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u381/zbirka_naukovih_prac.pdf
31. Бойко-Бойчук О.В. Світові тенденції розвитку міст: міжнародний досвід. Державне управління. - 2011. - № 4. С. 1-7.
32. Цвях О. М. Формування системи позитивної економічної відповідальності забудовників при використанні міських землекористувань [Електронний

- ресурс] // Агросвіт. – 2018. – № 5. – С. 61–67. – Режим доступу:
<http://www.agrosvit.info/?op=1&z=2591&i=9>
33. Геопортал Містобудівного кадастру України. – URL: <https://kadastr.gov.ua/>
34. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98) : Наказ ГУГК та ДКНТА від 09.04.1998.
35. Геопортал Містобудівного кадастру міста Києва. – URL:
<https://mkk.kga.gov.ua/>
36. Directive 2007/2/EC of the European Parliament and of the Council establishing an Infrastructure for Spatial Information in the European Community (INSPIRE). – URL: <https://inspire.ec.europa.eu/>
37. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests. – Rome, 2012. – URL:
<https://www.fao.org/3/i3016e/i3016e.pdf>
38. 48. Krasnova Y., Golovko L., Hunko L., Medynska N., Gupta S. K. An assessment of the legal framework governing land ownership is evolving in Ukraine [Електронний ресурс] // Materials Today: Proceedings. – 2022. – Vol. 49, Part 8. – P. 3619–3623. – DOI: 10.1016/j.matpr.2021.08.159. – Режим доступу:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S2214785321055978>
39. Burns A. F.; Rajabifard A.; Shojaei D. Undertaking land administration reform: Is there a better way? // Land Use Policy. – 2023. – Vol. 132. – Article 106824. – DOI: 10.1016/j.landusepol.2023.106824. – Режим доступу:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837723002909>
40. Femenia-Ribera C.; Mora-Navarro G.; Santos Pérez L. J. Evaluating the use of old cadastral maps // Land Use Policy. – 2022. – Vol. 114. – Article 105984. – DOI: 10.1016/j.landusepol.2022.105984. – Режим доступу:
<https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0264837722000114>
41. Shojaei D.; Ye Y.; Zhang Z.; Rajabifard A.; Abedi F. Updating cadastral base maps: An innovative approach // *Land Use Policy*. – 2025. – Vol. 158. – Article

107756. – DOI: 10.1016/j.landusepol.2025.107756. – Режим доступу: <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S026483772500290X>
42. Малоокій В. А. Становлення та розвиток системи управління земельними ресурсами територіальних громад в Україні : дис. ... канд. наук з держ. упр. : 25.00.04 / В. А. Малоокій. – Запоріжжя : Класичний приватний університет, 2021. – 187 с. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://virtuni.education.zp.ua/info_cpu/sites/default/files/_dis_1.pdf
43. Головне управління Держгеокадастру у м. Києві та Київській області : офіційний вебсайт [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://kyivska.land.gov.ua>
44. Вербіло Л. Особливості поділу земельної ділянки під будинком [Електронний ресурс] // Безоплатна правнича допомога. – 12.04.2023. – Режим доступу: <https://legaid.gov.ua/publikatsiyi/osoblyvosti-podilu-zemelnoyi-dilyanky-pid-budynkom/>
45. Поділ земельної ділянки [Електронний ресурс] // Земельний Фонд України (ZemFond). – Режим доступу: <https://www.zemfond.net/post/podil-zemelnoi-dilyanky>
46. Мартин А. Г. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням // Землеустрій і кадастр. – 2008. – № 2. – С. 12–36.
47. Мартин А. Г. Проблеми державного земельного кадастру в Україні // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 3. – С. 33–50.
48. Ковальчук І. Актуальні питання досліджень ризиків землекористування // Вісник Львівського університету. Серія географічна. – 2013. – Вип. 44. – С. 140–148. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://publications.lnu.edu.ua/bulletins/index.php/geography/article/view/1215> (PDF: <https://publications.lnu.edu.ua/bulletins/index.php/geography/article/view/1215/1273>)
49. Краснолуцький О., Євсюков Т. Встановлення меж населених пунктів: сучасні проблеми та шляхи їх вирішення // Землевпорядний вісник. – 2012.

- № 2. – С. 22–27. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2012_2_8
50. Євсюков Т., Краснолуцький О., Поліщук І. Актуальність і перспективи впровадження 3D-кадастру в Україні // Землевпорядний вісник. – 2016. – № 2. – С. 28–33. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF%2FZv_2016_2_9.pdf

ДОДАТКИ

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

ВИТЯГ

з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-9984002502025
Дата формування	29.10.2025
Строк дії	три місяці з дати формування
Надано на заяву (запит)	Калініченко Олександра Сергіївна 29.10.2025, ЗВ-9990117252025

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	8000000000:62:017:0012
-------------------------------------	------------------------

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	8000000000:62:017:0012
-------------------	------------------------

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	м.Київ, Деснянський р-н, вулиця Електротехнічна, 43
--	---

Цільове призначення:

Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
------------------	--

Вид цільового призначення земельної ділянки	02.03 Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку
---	--

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	----
--	------



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	2.3039
Нормативна грошова оцінка, гривень	32615482.9
Дата проведення нормативної грошової оцінки	03.04.2025
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, 18.08.2008; Товариство з обмеженою відповідальністю "СТАФЕД", Кошовий Юрій Іванович
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації)
Дата державної реєстрації земельної ділянки	07.07.2003

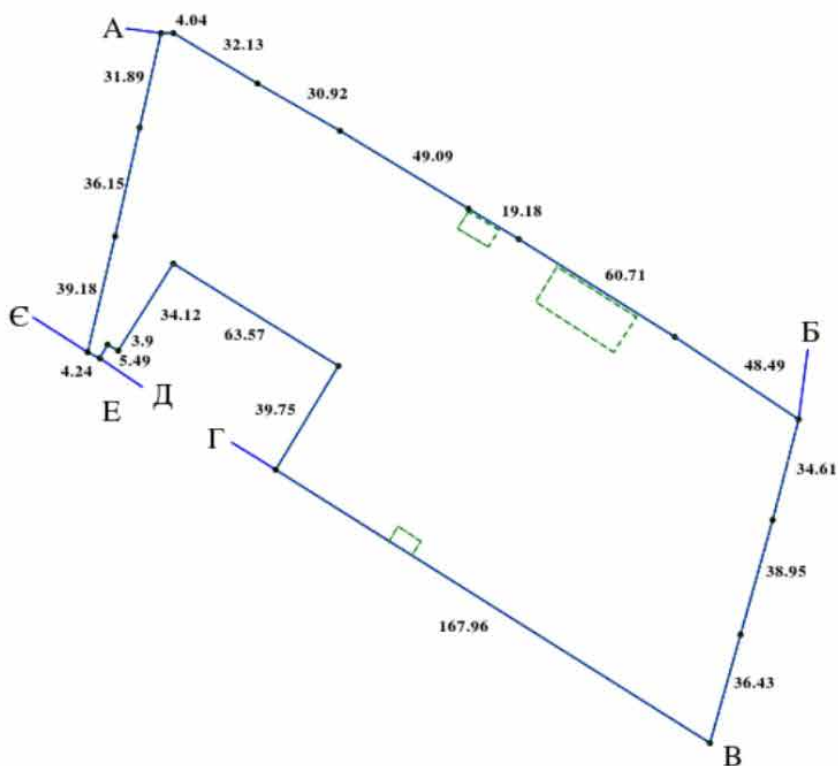


Кадастровий план земельної ділянки

Додаток
до витягу з Державного земельного кадастру
про земельну ділянку
від 29.10.2025 р. № НВ-9984002502025

Кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:62:017:0012

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Масштаб 1: 2000



Умовні позначення:

Опис меж:

Від А до Б Структурний підрозділ дирекція будівництва метрополітену комунального підприємства "Київський метрополітен";

Від Б до В Землі не надані у власність чи користування;

Від В до Г Землі не надані у власність чи користування;

Від Г до Д Приватне підприємство "СК-КОМ";

Від Д до Е Землі не надані у власність чи користування;

Від Е до Є Землі не надані у власність чи користування;

Від Є до А Товариство з обмеженою відповідальністю "Континентбуд";

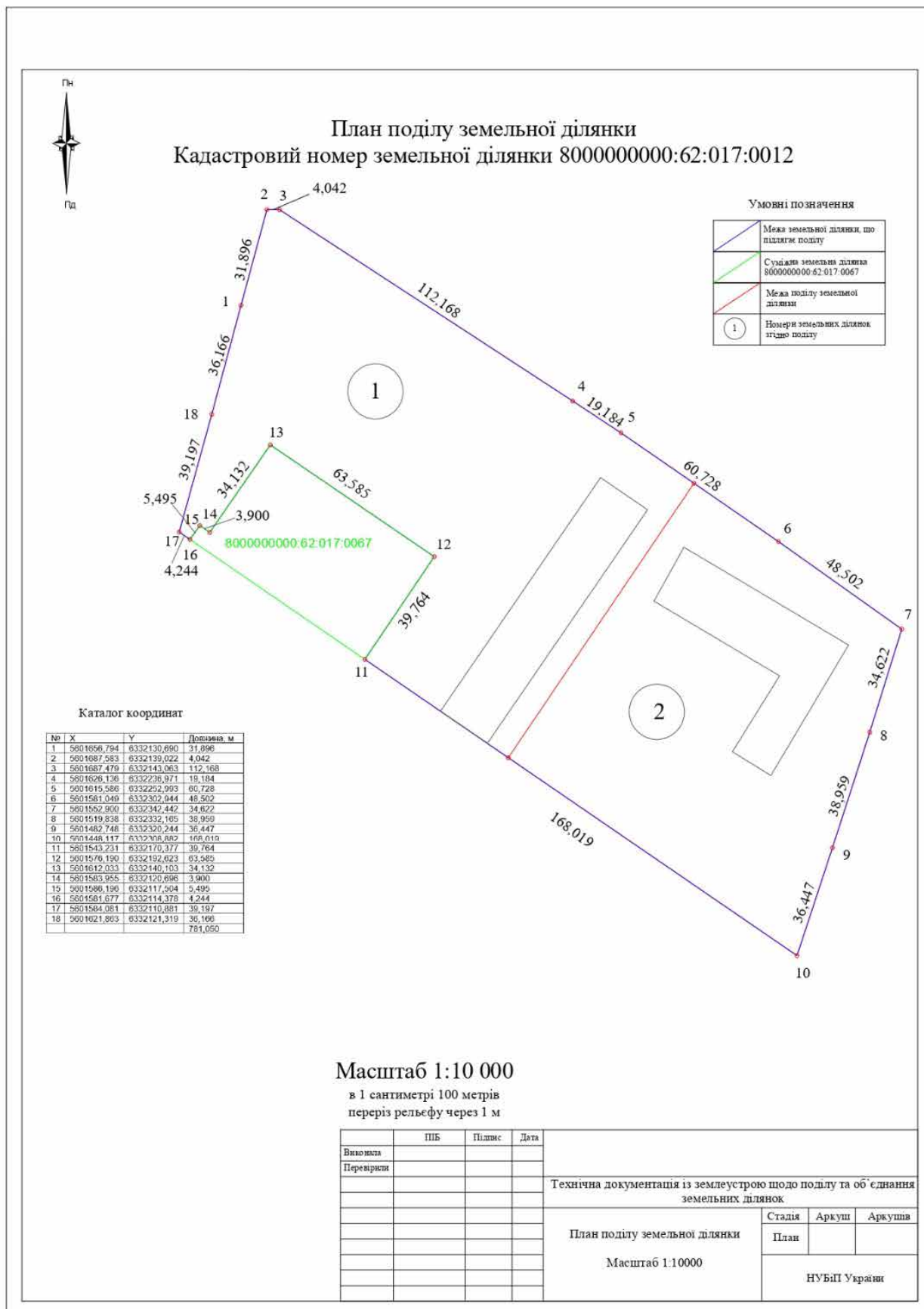


Координати поворотні точки меж земельної ділянки

Номер точки	Назва точки	Відстань (метрів)	Координати (м)	
			X	Y
1		31,896	5601656,794	6332130,690
2		4,042	5601687,583	6332139,022
3		112,168	5601687,479	6332143,063
4		19,184	5601626,136	6332236,971
5		60,728	5601615,586	6332252,993
6		48,502	5601581,049	6332302,944
7		34,622	5601552,900	6332342,442
8		38,959	5601519,838	6332332,165
9		36,447	5601482,748	6332320,244
10		168,019	5601448,117	6332308,882
11		39,764	5601543,231	6332170,377
12		63,585	5601576,190	6332192,623
13		34,132	5601612,033	6332140,103
14		3,900	5601583,955	6332120,696
15		5,495	5601586,196	6332117,504
16		4,244	5601581,677	6332114,378
17		39,197	5601584,081	6332110,881

18		36,166	5601621,863	6332121,319
		781,050		

План поділу земельної ділянки



Відомість координат поворотних точок (УСК-2000) для земельної ділянки А

№ точки	X	Y	Примітка
1	5601656,794	6332130,690	
2	5601687,583	6332139,022	
3	5601687,479	6332143,063	
4	5601626,136	6332236,971	
5	5601615,586	6332252,993	
6	5601600,365	6332276,047	
7	5601512,255	6332216,531	
8	5601543,231	6332170,377	
9	5601576,190	6332192,623	
10	5601612,033	6332140,103	
11	5601583,955	6332120,696	
12	5601586,196	6332117,504	
13	5601581,677	6332114,378	
14	5601584,081	6332110,881	
15	5601621,863	6332121,319	

Відомість координат поворотних точок (УСК-2000) для земельної ділянки Б

№ точки	X	Y	Примітка
1	5601600,365	6332276,047	
2	5601581,049	6332302,944	
3	5601552,900	6332342,442	
4	5601519,838	6332332,165	
5	5601482,748	6332320,244	
6	5601448,117	6332308,882	
7	5601512,255	6332216,531	

Викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану)

ВИКОПІЮВАННЯ з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану)

Номер викопіювання з кадастрової карти (плану) та іншої картографічної документації Державного земельного кадастру:	НВ-8000074152025
Дата формування	30.10.2025
Надано на заяву (запит)	Калініченко Олександра Сергіївна 29.10.2025, ЗВ-9990120592025



Масштаб 1:4265

Умовні позначення:

- | | |
|------------------------|--|
| межі зон та кварталів | R052-057 чорноземи типові (052-057) |
| межі областей | R058-070 чорноземи звичайні на лесах (058-070) |
| межі районів | R071-081 чорноземи південні на лесах (071-081) |
| межі земельної ділянки | R082-091 чорноземи на щільних глинах (082-091) |
| межі земельної ділянки | |
| Архівні ділянки | |

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Продовження додатка М

	обмеження		R092-094 чорноземи на пісках (092-094)
	режимоутворюючий об'єкт		R095-106 чорноземи і дернові ґрунти (095-106)
	адміністративно-територіальні одиниці		R107-120 каштанові ґрунти (107-120)
	межі ОТГ		R121-132 лучно-чорноземні ґрунти (121-132)
	межі кордону України		R133-140 лучні, чорноземно-лучні ґрунти (133-140)
	Межі функціональних зон		R141-158 болотні ґрунти (141-158)
	Межі території меліоративної мережі		R159-164 солонці і солончаки (159-164)
	Контури об'єктів інженерної інфраструктури меліоративної мережі		R165-165 осолоділі ґрунти (165)
	Точка водовиділу меліоративної мережі		R166-174 подові ґрунти (166-174)
	Межі території складової частини меліоративної мережі		R175-181 дернові ґрунти (175-181)
	Контури об'єктів інженерної інфраструктури складової частини меліоративної мережі		R182-202 буроземно-підзолисті (182-202)
	Точка водовиділу складової частини меліоративної мережі		R203-207 коричневі ґрунти (203-207)
	НГО земель з 2022		R208-214 намиті ґрунти (208-214)
	НГО земель з 2022. Природно-сільськогосподарські райони		R215-222 виходи порід і намиті ґрунти (215-222)
	НГО земель з 2022. Оціночні райони		Масив земель с/г призначення
	R001-028 дерново-підзолисті ґрунти (001-028)		Масив земель с/г призначення. Угіддя
	R029-051 опідзолені ґрунти (029-051)		Охорона земель і ґрунтів
			Межа грошової оцінки (загальні)

Назва адміністративно-територіальної одиниці (одиниць):	-----
Номер кадастрової зони (зон):	8000000000:62
Номер кадастрового кварталу (кварталів):	8000000000:62:12 8000000000:62:15 8000000000:62:17 8000000000:62:18 8000000000:62:211 8000000000:62:556
Обліковий номер масиву (масивів) земель сільськогосподарського призначення:	-----
Обліковий номер території (територій), на якій розташовані земельні ділянки, необхідні для	-----

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Продовження додатка М

розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності:

Обліковий номер функціональної зони (зон):	-----
Обліковий номер обмеження (обмежень) у використанні земель:	-----
Назва режимоутворюючого об'єкта (об'єктів):	-----
Обліковий номер меліоративної мережі:	-----
Обліковий номер складової частини меліоративної мережі:	-----
Облікові номери територій, на яких здійснюються заходи щодо охорони земель і ґрунтів:	-----
Кадастрові номери земельних ділянок:	8000000000:62:012:0013 8000000000:62:012:0020 8000000000:62:012:0025 8000000000:62:012:0045 8000000000:62:015:0006 8000000000:62:015:0010 8000000000:62:015:0011 8000000000:62:015:0026 8000000000:62:015:0027 8000000000:62:015:0034 8000000000:62:017:0002 8000000000:62:017:0003 8000000000:62:017:0004 8000000000:62:017:0006 8000000000:62:017:0007 8000000000:62:017:0009 8000000000:62:017:0010 8000000000:62:017:0011 8000000000:62:017:0012 8000000000:62:017:0014 8000000000:62:017:0017 8000000000:62:017:0018 8000000000:62:017:0022 8000000000:62:017:0024 8000000000:62:017:0025 8000000000:62:017:0026 8000000000:62:017:0030 8000000000:62:017:0031 8000000000:62:017:0035 8000000000:62:017:0067 8000000000:62:017:0092

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Продовження додатка М

8000000000:62:018:0025
8000000000:62:018:0064
8000000000:62:018:0077
8000000000:62:018:0080
8000000000:62:018:0111
8000000000:62:211:0006
8000000000:62:211:0007
8000000000:62:211:0012
8000000000:62:211:0015
8000000000:62:211:0016
8000000000:62:211:0017
8000000000:62:211:0019
8000000000:62:211:0020
8000000000:62:211:0022
8000000000:62:211:0023
8000000000:62:211:0028
8000000000:62:211:0032
8000000000:62:211:0037
8000000000:62:211:0039
8000000000:62:211:0040
8000000000:62:211:0041
8000000000:62:211:0079
8000000000:62:211:0085
8000000000:62:211:0127
8000000000:62:211:1000
8000000000:62:556:0001

Кадастрові номери земельних ділянок,
відомості про межі яких набули статусу
архівних:

Державний кадастровий реєстратор

,

Підпис:

М.П.