

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ФАКУЛЬТЕТ ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА АГРОІНЖЕНЕРІЇ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ, ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

«До захисту допущено»

В.о. завідувача кафедри

к.е.н., доцент

_____ Оксана МАЛАЩУК

« ____ » _____ 2026 р.

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на здобуття першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
Освітньої програми «Геоземлеустрій»
за спеціальністю 193 «Геоземлеустрій»

ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА НА ТЕРИТОРІЇ РОЗДІЛЬНЯНСЬКОГО РАЙОНУ

Науковий керівник: старший викладач

_____ Лідія СМОЛЕНСЬКА

Рецензент: професор, д.геогр.н.

_____ Віктор МИХАЙЛЮК

Виконав здобувач заочної форми навчання

_____ Наталія КОЧО

*Засвідчую, що кваліфікаційна робота містить
результати власних досліджень. Використання
ідей і текстів інших авторів має посилання
на відповідне джерело.*

_____ Наталія КОЧО

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет геодезії, землеустрою та агроінженерії
Кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру
Освітній рівень **перший (бакалаврський)**
Спеціальність **193 «Геодезія та землеустрій»**

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

В.о. завідувача кафедри

к.е.н., доцент Оксана МАЛАЩУК

« _____ » _____ 202__ р.

З А В Д А Н Н Я
НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ

КОЧО НАТАЛІЇ ВАСИЛІВНА

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства на території Роздільнянського району.

Керівник проекту: старший викладач Лідія СМОЛЕНЬКА, затверджена наказом закладу вищої освіти від «___» _____ 202__ р. № ____.

2. Строк подання здобувачем роботи _____

3. Вихідні дані до роботи: природно-кліматичні, рельєфні та ґрунтові умови с. Виноградар Роздільнянського району Одеської області, відомості про наявні постійнодіючі GNSS-станції на район робіт, викопіювання з чергового кадастрового плану, свідоцтво про право власності на нерухоме майно САЕ № 447507 від 08.11.2012, видане на ім'я громадянина Жосан Ж.І., відомості з Державного земельного кадастру про цільове призначення, обмеження та інші характеристики земельної ділянки, яка передбачена до відведення

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): Вступ. 1. Нормативно-правове регулювання процедури відведення земельних ділянок. 2. Характеристика об'єкта та району проведення робіт. 3. Проектні рішення щодо відведення земельної ділянки у власність. Висновки. Список використаної літератури.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): 1. Ситуаційний план об'єкту відведення. 2. Схема розташування постійнодіючих GNSS-станцій на район робіт. 3. Кадастровий план земельної ділянки за адресою: Одеська область, Роздільнянський район, с. Виноградар, вул. Степова, б/н

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи (кваліфікаційного проєкту)	Строк виконання етапів КР	Примітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Пошук необхідної літератури для написання розділу «Нормативно-правове регулювання процедури відведення земельних ділянок».	17.02.25р. по 22.02.25р.	
2.	Збір матеріалів по об'єкту дослідження. Написання розділу: «Характеристика об'єкта та району проведення робіт». Оформлення креслення «Ситуаційний план об'єкту відведення».	24.02.25р. по 01.03.25р.	
3.	Написання розділу «Проектні рішення щодо відведення земельної ділянки у власність».	02.06.25р. по 07.06.25р.	
4.	Розробка креслень «Схема розташування постійнодіючих GNSS-станцій на район робіт» та «Кадастровий план земельної ділянки»	09.06.25р. по 14.06.25р.	
5.	Чистове оформлення кваліфікаційної роботи. Попередній захист кваліфікаційної роботи.	16.06.25р. по 21.06.25р.	
6.	Захист кваліфікаційної роботи	23.06.25р. по 28.06.25р.	

Здобувач ОС «Бакалавр» _____

Наталія КОЧО

Науковий керівник _____

Лідія СМОЛЕНСЬКА

Гарант ОПП _____

Тетяна МОВЧАН

РЕФЕРАТ

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства на території Роздільнянського району. Кочо Н.В. Кваліфікаційна робота. ОДАУ, кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2026. 73 с. текстової частини, 7 таблиць, 4 вкладиші, 24 літературних джерел, 4 аркуші графічної частини.

Текстова частина включає: вступ, нормативно-правове регулювання процедури відведення земельних ділянок, характеристика об'єкта та району проведення робіт, проєктні рішення щодо відведення земельної ділянки у власність, висновки, список використаної літератури.

Графічна частина включає: ситуаційний план об'єкту відведення, схема розташування постійнодіючих GNSS-станцій на район робіт, кадастровий план земельної ділянки за адресою: Одеська область, Роздільнянський район, с. Виноградар, вул. Степова, б/н.

Ключові слова: ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ, ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ОСОБИСТЕ СЕЛЯНСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО, GNSS-ТЕХНОЛОГІЇ, РТК, ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, КАДАСТРОВИЙ ПЛАН, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР.

У кваліфікаційній роботі наведено науково обґрунтований комплекс топографо-геодезичних робіт при відведенні земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства на прикладі Роздільнянського району Одеської області. Визначено практичні рекомендації щодо створення геодезичного обґрунтування з використанням мережевої РТК-технології, виконання знімальних робіт та підготовки технічної документації для ведення Державного земельного кадастру.

ЗМІСТ	Стор.
ВСТУП	5
РОЗДІЛ 1. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕДУРИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....	8
РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ТА РАЙОНУ ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ	22
2.1 Фізико-географічна характеристика території	22
2.2 Характеристика об'єкта досліджень.....	27
2.3 Топографо-геодезична забезпеченість району робіт.....	29
РОЗДІЛ 3 ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ	35
3.1 Процедура відведення земельних ділянок: правові та організаційні засади.....	35
3.2 Передпроектна підготовка та обґрунтування підстав для розроблення землевпорядної документації.....	45
3.3 Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність	48
3.4 Погодження, затвердження проекту землеустрою та державна реєстрація земельної ділянки.....	61
ВИСНОВКИ	68
СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	71

ВСТУП

Актуальність теми. Раціональне використання земельних ресурсів виступає одним із фундаментальних чинників забезпечення сталого соціально-економічного розвитку держави, ефективності функціонування національної економіки та збереження екологічної рівноваги. В умовах системного реформування земельних відносин в Україні, що супроводжується децентралізацією управлінських повноважень та удосконаленням нормативно-правової бази, особливої ваги набувають питання формування земельних ділянок як об'єктів цивільних прав, оформлення речових прав на них та впорядкування існуючих землекористувань. Ключову роль у вирішенні цих завдань відіграє землеустрій – комплексна система організаційно-правових, інженерно-технічних, економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та забезпечення раціонального використання й охорони земель.

Провідним напрямом землевпорядної діяльності є розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність або користування. Зазначена документація забезпечує юридичне та просторове визначення меж земельних ділянок, встановлення їх правового статусу, цільового призначення та умов використання. Окрім того, проєкти відведення виступають первинною правовою підставою для проведення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та реєстрації речових прав на нерухоме майно. Завершальною стадією впровадження проєктних рішень є винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), яке забезпечує ідентичність між графічними матеріалами документації та фактичним просторовим положенням об'єкта на місцевості, що усуває ризики земельних спорів та підвищує правову визначеність землекористування.

Актуальність обраної теми дослідження обумовлена необхідністю підвищення точності та достовірності визначення просторових характеристик земельних ділянок, удосконалення процедурних аспектів їх відведення, а також забезпечення прозорості, відкритості та нормативної визначеності у сфері земельних відносин. Застосування сучасних геодезичних технологій, зокрема глобальних навігаційних супутникових систем (GNSS) у режимі реального часу (RTK), дозволяє суттєво підвищити технічний рівень та оперативність виконання землевпорядних робіт, забезпечити необхідну точність координатного визначення меж, а також інтегрувати отримані просторові дані до геоінформаційних систем та Державного земельного кадастру, що є невід'ємною умовою ефективного управління земельними ресурсами в умовах цифровізації суспільства.

Мета кваліфікаційної роботи: обґрунтування та розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства з використанням сучасних GNSS-технологій.

Об'єкт досліджень: процес відведення земельної ділянки у власність.

Предмет дослідження: методи та технології виконання землеустрою, зокрема винесення меж земельної ділянки в натуру із застосуванням сучасних геодезичних приладів.

Основні завдання кваліфікаційної роботи:

1. Проаналізувати нормативно-правову базу, що регулює процедуру відведення земельних ділянок у власність, з урахуванням сучасних законодавчих змін та особливостей воєнного стану.

2. Надати фізико-географічну характеристику території дослідження та оцінити топографо-геодезичну забезпеченість району робіт.

3. Обґрунтувати передпроектну підготовку та правові підстави для розроблення землевпорядної документації щодо відведення земельної ділянки у власність.

4. Розробити проєкт землеустрою, включаючи комплекс польових GNSS-вимірювань із застосуванням мережевої RTK-технології, камеральне опрацювання результатів, визначення просторових характеристик ділянки, формування структури угідь та підготовку графічних матеріалів.

5. Визначити послідовність процедур погодження, затвердження проєкту, винесення меж в натуру, державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та державної реєстрації права власності.

Методи дослідження. У роботі використано комплекс загальнонаукових та спеціальних методів:

- аналітичний – для вивчення нормативно-правової бази та літературних джерел;
- геодезичний – для визначення координат поворотних точок із застосуванням GNSS-приймачів у режимі RTK;
- математичний – для обчислення довжин сторін, периметра та площі ділянки за координатами поворотних точок;
- графічний – для побудови плану меж, кадастрового плану та інших графічних матеріалів;
- порівняльний – для аналізу результатів прив'язки до трьох референтних GNSS-станцій;
- камеральний – для опрацювання результатів вимірювань із використанням програмних комплексів «Digitals» та GIS-6.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості використання розробленого проєкту землеустрою як основи для державної реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та реєстрації права власності на неї. Результати дослідження можуть бути використані в практичній діяльності землевпорядних організацій при розробленні аналогічної документації, а також у навчальному процесі при викладанні дисциплін землевпорядного спрямування.

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПРОЦЕДУРИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Проектні рішення у сфері землеустрою відображають комплексний підхід до формування та впорядкування об'єктів землекористування різного ієрархічного рівня – від окремих земельних ділянок до територіальних зон і адміністративно-територіальних утворень. Їх зміст полягає у науково обґрунтованому визначенні просторових параметрів об'єкта, встановленні правового режиму використання земель, а також у врахуванні сукупності соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних та інженерно-технічних чинників. Результати прийнятих рішень відображаються у складі текстових і графічних матеріалів документації із землеустрою, що забезпечує їх формалізацію та подальше практичне застосування. Водночас обов'язковою передумовою їх реалізації є відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам, що регламентують здійснення землеустрою.

Нормативну основу розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок становлять положення Конституції України [5], Земельного кодексу України [4], а також відповідні закони України та підзаконні акти Кабінету Міністрів України, узагальнення яких наведено на рис. 1.1.

Земельне законодавство України, спрямоване на забезпечення раціонального використання та охорони земель, ґрунтується на системі принципів, що визначають основні засади регулювання земельних відносин (рис. 1.2).

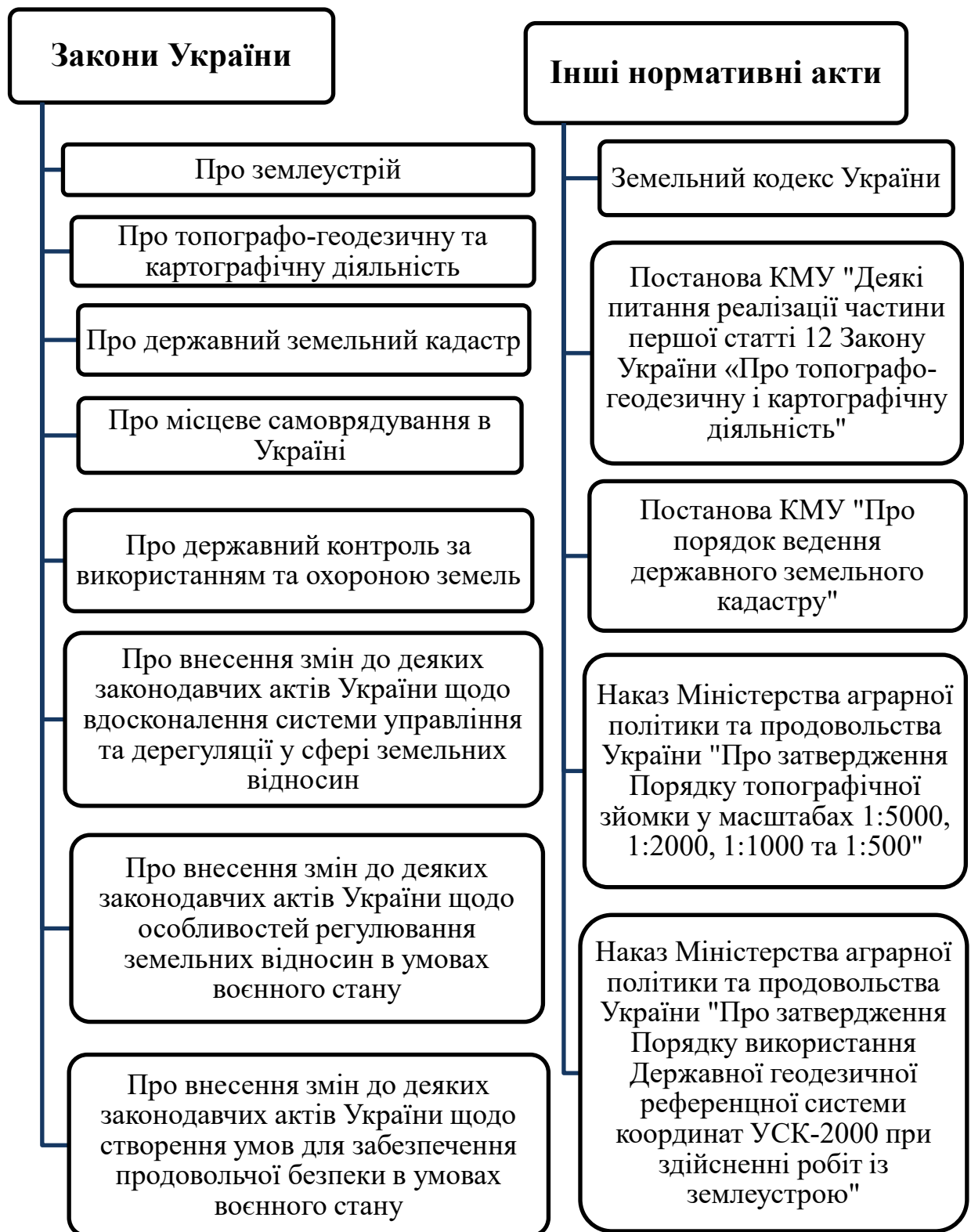


Рисунок 1.1 – Нормативно-правові акти, які регламентують порядок розробки проектів землеустрою

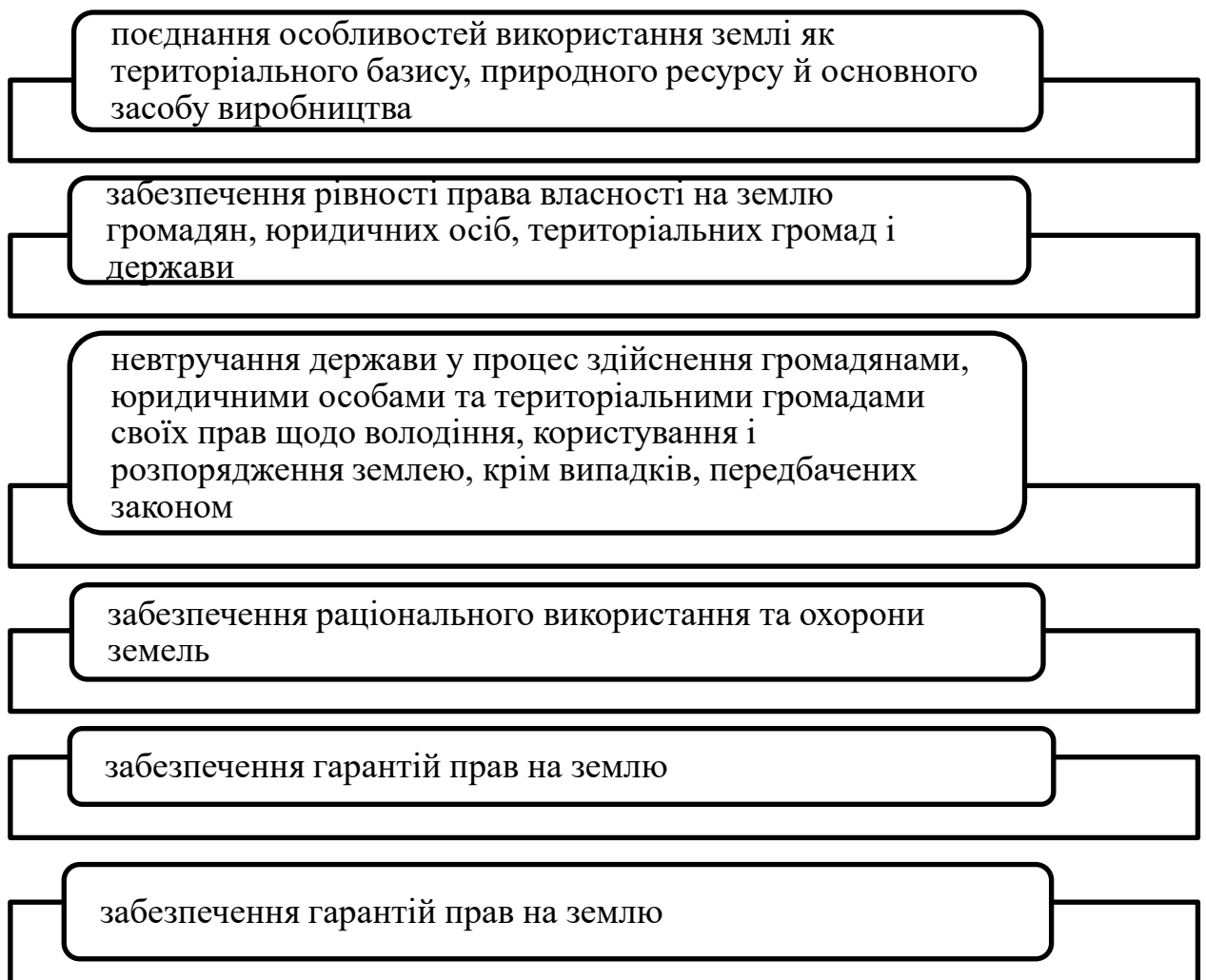


Рисунок 1.2 – Принципи, на яких базується земельне законодавство

Земля як ключовий просторовий і виробничий ресурс виступає важливим об'єктом державного регулювання. Земельні відносини регламентуються системою правових норм, метою яких є формування впорядкованого механізму розподілу, використання та охорони земельних ресурсів, що відповідає суспільним інтересам і забезпечує сталий розвиток територій [23].

Відповідно до положень статті 13 Конституції України, земля розглядається як об'єкт права власності Українського народу, від імені якого повноваження власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Основним Законом [5]. Особливий статус земельних ресурсів підкреслюється у статті 14 Конституції

України, згідно з якою земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [5]. Це положення визначає пріоритетність раціонального використання та збереження земель як ключового елементу природно-ресурсного потенціалу країни.

Організаційно-правові засади функціонування місцевого самоврядування, у тому числі у сфері регулювання земельних відносин, визначені Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» [20]. Зазначений нормативно-правовий акт встановлює систему, повноваження та відповідальність органів місцевого самоврядування і передбачає їх участь у реалізації державної політики у сфері використання та охорони земель. Зокрема, до повноважень Верховної Ради України належить формування основ державної політики у галузі земельних відносин, а також вирішення питань щодо вилучення (викупу) особливо цінних земель. Водночас органи місцевого самоврядування (сільські, селищні та міські ради) реалізують управлінські функції у сфері раціонального використання та охорони земель, зокрема організовують проведення землеустрою, здійснюють контроль за використанням земельних ресурсів та забезпечують інформування населення про їх стан. Виконавчі функції у сфері земельних відносин покладені на місцеві державні адміністрації, які забезпечують реалізацію державної політики у питаннях використання земель, управління земельним фондом, координацію діяльності органів земельних ресурсів, а також здійснення державного контролю за використанням і охороною земель [20].

Сучасне земельне законодавство України ґрунтується на принципах, що забезпечують рівність права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею; раціональне використання та охорону земель; гарантії прав на землю; пріоритет екологічної безпеки.

Правові та організаційні засади здійснення землеустрою в Україні

визначаються положеннями Земельного кодексу України [4] та Закону України «Про землеустрій» [19], які регулюють суспільні відносини між органами державної влади, місцевого самоврядування, юридичними і фізичними особами у сфері забезпечення раціонального використання та сталого розвитку землекористування.

Згідно із Земельним кодексом України, земельні відносини охоплюють сукупність суспільних відносин щодо володіння, користування та розпорядження землею. Їх суб'єктами виступають громадяни, юридичні особи, органи державної влади та місцевого самоврядування, тоді як об'єктами є землі в межах території України, окремі земельні ділянки та права на них.

Окрему увагу в Земельному кодексі України приділено питанням управління у сфері використання та охорони земель. Зокрема, визначено повноваження органів місцевого самоврядування щодо організації землеустрою, здійснення контролю за використанням земельних ресурсів та забезпечення їх раціонального використання, що підкреслює важливість взаємодії органів влади та суспільства у реалізації державної земельної політики [4].

Розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок здійснюється відповідно до вимог чинного законодавства [4, 19], зокрема у випадках формування нових земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності або зміни їх цільового призначення. Такі проєкти можуть також передбачати поділ чи об'єднання земельних ділянок за умови належності їх одному власнику або розпоряднику.

Закон України «Про землеустрій» встановлює вимоги до складу, змісту та порядку розроблення документації із землеустрою, яка включає текстові та графічні матеріали, зокрема пояснювальну записку, результати геодезичних вишукувань і кадастровий план земельної ділянки [19].

Важливим елементом обліку земельних ресурсів є державний земельний кадастр, у якому кожній земельній ділянці присвоюється

унікальний кадастровий номер, що виступає її ідентифікатором. Система кадастрової нумерації є єдиною на всій території України, а збереження кадастрових номерів забезпечує сталість облікових даних незалежно від зміни власника чи характеристик земельної ділянки [9].

Контроль за використанням та охороною земель здійснюється відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» [10], який визначає правові, економічні та організаційні засади цієї діяльності. Основною метою такого контролю є забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, запобігання їх деградації та збереження екологічної рівноваги. У системі державного управління охороною земель беруть участь центральні органи виконавчої влади, діяльність яких спрямована на реалізацію державної політики у сфері раціонального природокористування. Водночас результати державного контролю свідчать про наявність проблем у сучасному використанні земельних ресурсів, що обумовлює необхідність удосконалення механізмів управління та підвищення ефективності землеустрою.

Вагомим етапом реформування системи управління земельними ресурсами в Україні стало прийняття Закону України № 1423-IX від 28.04.2021 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [6]. Зазначений нормативно-правовий акт суттєво трансформував підходи до управління та розпорядження земельними ресурсами, насамперед у межах територіальних громад, з метою підвищення ефективності їх використання та забезпечення дотримання прав землевласників і землекористувачів.

Ключовим положенням закону стало розширення повноважень територіальних громад щодо розпорядження землями державної власності, розташованими за межами населених пунктів у межах їх територій. Водночас встановлено обмеження щодо здійснення таких повноважень органами державної влади у випадках, коли права на відповідні земельні ділянки не

zareestrovani za teritorial'nimi hromadami. Takim chinom, vidbulosa faktychne peredannya znachnoji chastiny zemel' derzhavnoji vlasnosti u komunal'nu vlasnist' hromad, zokrema shodo zemel'nykh diljanojk, yaki ne byli sformovani u Derzhavnomu zemel'nomu kadastrji.

Peredacha u komunal'nu vlasnist' sformovanih zemel'nykh diljanojk, prava derzhavnoji vlasnosti na yaki byli zareestrovani u Derzhavnomu reestri rechovyh prav na nerukhome majno, zdjysnuetsja z momentu derzhavnoji reestraciji vidpovidnogo prava za teritorial'noju hromadoju. Shcho stosuetsja nesformovanih zemel', to voni perehodyat' u komunal'nu vlasnist' iz momentu nabrannja chynnosti vidpovidnymi polozhenнями zakonu. Vodnochas viznachenno perelik zemel', yaki ne pidljagajut' peredachi u komunal'nu vlasnist', zokrema zemli oborony, prirodno-zapovidnogo fondu zagal'nodержавного znachennja, lisogospodars'kogo pryznachennja, a takozh zemel'ni diljanky, shcho перебувають у постійному користуванні органів державної влади чи зайняті об'єктами державної власності [6].

Okreму увагу pridileno pitan'nyam dereguljaciji u sferi zemleuстрою. Zokrema, vneseho zmini do procedur погодження dokumentaciji iz zemleuстрою, shcho peredbachajut' ix суттєве спрощення. Skasuvannja okremih погоджувальних процедур i derzhavnoji ekspertizi zemlevporjadnoji dokumentaciji sprijalo скороченню термінів розроблення та затвердження відпovidної dokumentaciji, a takozh pryskorenню процесів державної reestraciji zemel'nykh diljanojk.

Vажливим novovvedennjam stalo rozshyrennja povnovazhen' organiv misceвого samovrjaduvannja u sferi derzhavного контролю за vykorystannjam та oхороною zemel'. Zokrema, vykonavchi organi sil'sьkyh, selishchnyh i mis'ьkyh rad otrymali mozhlyvist' zdjysnuvati taki funkcii za umovy pryjnyttja vidpovidного рішення, shcho posilio kontrol' za dotrimannjam zemel'ного zakonodavstva na misceвому рівні.

Zakonodavchi zmini takozh torкнулися porjadku zmini цільового pryznachennja zemel'nykh diljanojk. Vidpovidni povnovazhennja shodo zemel'

приватної власності передано органам місцевого самоврядування, які здійснюють затвердження проєктів землеустрою. Крім того, за умов наявності відомостей про функціональне призначення територій у Державному земельному кадастрі, передбачена можливість зміни цільового призначення земельної ділянки на підставі заяви власника без розроблення проєкту землеустрою.

Щодо визначення виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, сучасне законодавство передбачає більшу самостійність власників і користувачів (за винятком окремих категорій земель), за умов дотримання встановлених вимог та врахування положень містобудівної документації і документації із землеустрою [6].

Таким чином, прийняття Закону України № 1423-IX стало важливим кроком у напрямі децентралізації управління земельними ресурсами, підвищення ролі територіальних громад у розпорядженні землями та спрощення процедур у сфері землеустрою. Узагальнення основних положень зазначеного нормативно-правового акту наведено в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1 – Узагальнений аналіз нормативно-правових змін у сфері земельних відносин (ЗУ № 1423-IX від 28.04.2021 р.)

Напрямок регулювання	Сутність нормативно-правових змін
Процедури розроблення, погодження та затвердження документації із землеустрою	1. Запроваджено новий вид містобудівної документації – комплексний план просторового розвитку території громади, який інтегрує землевпорядну та містобудівну складові. 2. Скасовано ст. 186¹ Земельного кодексу України, а погодження документації здійснюється відповідно до оновленої ст. 186, що звужує перелік погоджувальних органів та спрощує процедури.
Формування меж територій територіальних громад	Доповнення Закону України «Про землеустрій» (ст.46-1) передбачає можливість розроблення документації із землеустрою щодо встановлення та закріплення меж територій територіальних громад

Продовження таблиці 1.1

Напрямок регулювання	Сутність нормативно-правових змін
Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності	1. Повноваження щодо зміни цільового призначення земель приватної власності передано органам місцевого самоврядування. 2. Затвердження відповідних проєктів землеустрою здійснюється сільськими, селищними та міськими радами. 3. Передбачено можливість спрощеної процедури без розроблення проєкту землеустрою за умови наявності у ДЗК відомостей про функціональне призначення територій.
Визначення виду використання земель у межах категорій	Встановлено право власників (користувачів) самостійно визначати вид використання земельної ділянки в межах її категорії (крім земель сільськогосподарського призначення та оборони) з урахуванням вимог законодавства, містобудівної документації та документації із землеустрою.
Державна експертиза землепорядної документації	Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» втратив чинність (28.04.2021 р.), що стало елементом дерегуляції у сфері землеустрою.
Державний контроль за використанням та охороною земель	З 27.05.2022 р. функції державного контролю, окрім територіальних органів Держгеокадастру, можуть здійснювати виконавчі органи сільських, селищних і міських рад за умови відповідного рішення ради.
Розпорядження землями державної власності за межами населених пунктів	1. Землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах територіальних громад, передаються у комунальну власність. 2. Несформовані земельні ділянки переходять автоматично, тоді як для сформованих ділянок необхідна державна реєстрація права комунальної власності. 3. Перехід права не припиняє чинних договорів оренди та інших речових прав.

Проведений аналіз нормативно-правових змін, запроваджених Законом України № 1423-IX від 28.04.2021 р., свідчить про суттєве реформування системи земельних відносин в Україні. Основні нововведення

спрямовані на децентралізацію управління земельними ресурсами, розширення повноважень територіальних громад, спрощення процедур розроблення та погодження документації із землеустрою, а також дерегуляцію у сфері земельних відносин.

У сукупності зазначені зміни забезпечують підвищення ефективності управління землями, прискорення адміністративних процедур та посилення ролі органів місцевого самоврядування у сфері раціонального використання та охорони земельних ресурсів.

Водночас слід відзначити, що запроваджені законодавчі зміни істотно трансформували підходи до регулювання земельних відносин у частині зміни виду використання земельних ділянок. Якщо раніше така процедура фактично ототожнювалася зі зміною цільового призначення та вимагала обов'язкової розробки, погодження і затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, то в умовах чинного законодавства вона набула більш спрощеного характеру. Це надало землевласникам і землекористувачам можливість більш гнучко адаптувати використання земельних ділянок відповідно до містобудівних умов, економічних потреб та стратегічних цілей розвитку територій.

Із введенням воєнного стану на всій території України відбулися суттєві зміни у пріоритетах державної земельної політики, де першочергового значення набули питання забезпечення продовольчої безпеки держави. У цьому контексті діяльність органів місцевого самоврядування територіальних громад була переорієнтована на максимально ефективне використання наявних сільськогосподарських угідь, забезпечення безперервності посівних робіт та підтримання інтенсивного агропромисловництва на відповідних територіях.

З метою адаптації земельного законодавства до умов воєнного стану було прийнято низку нормативно-правових актів, зокрема закони України, що регламентують особливості регулювання земельних відносин та забезпечення продовольчої безпеки в кризових умовах [4, 6-8, 10, 23]. Їх

положення спрямовані на спрощення процедур формування земельних ділянок, передачі їх у користування, а також оперативного розпорядження землями державної та комунальної власності.

Зазначені законодавчі новації надали органам місцевого самоврядування розширені повноваження щодо управління земельними ресурсами, зокрема можливість зміни цільового призначення земельних ділянок у спрощеному порядку, передачі земель у користування без проведення земельних торгів, а також оперативного продовження чинних договорів оренди. Окремо передбачено механізми примусового відчуження земельних ділянок у разі суспільної необхідності, що зумовлено умовами воєнного стану. Крім того, розширено перелік випадків, у яких земельні ділянки можуть передаватися у користування без проведення аукціонів, зокрема для розміщення об'єктів критичної інфраструктури, транспортної логістики та релокації підприємств, а також для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Узагальнення нормативно-правових змін у сфері земельних відносин, пов'язаних із реформуванням системи управління та дерегуляцією, дає змогу оцінити базові трансформації, запроваджені Законом України № 1423-IX [6]. Водночас подальший розвиток земельного законодавства був зумовлений запровадженням воєнного стану, що призвело до необхідності оперативного коригування правових механізмів регулювання земельних відносин. У зв'язку з цим доцільно розглянути ключові зміни нормативно-правової бази, які визначають особливості функціонування земельних відносин у кризових умовах, що наведено в таблиці 1.2.

Таблиця 1.2 – Аналіз змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану

Напрямок регулювання	Сутність правових нововведень
Надання послуг у сфері землеустрою та геодезії	1. Забезпечено правові умови безперервного надання послуг із землеустрою, топографо-геодезичних і картографічних робіт, оцінки майна та експертної грошової оцінки земельних ділянок. 2. Передбачено запровадження спеціальних дозволів на виконання геодезичних робіт уповноваженими органами безпеки.
Функціонування Державного земельного кадастру та реєстрів	1. Міністерству аграрної політики та продовольства надано повноваження щодо тимчасового призупинення або відновлення роботи ДЗК з урахуванням безпекової ситуації. 2. Встановлено режим обмеженого або часткового функціонування окремих державних реєстрів.
Обмеження безоплатної приватизації земель	Запроваджено заборону безоплатної передачі земель державної та комунальної власності у приватну власність, а також заборону на розроблення документації із землеустрою з цією метою та формування нових земельних ділянок.
Спрощення процедур передачі земель у користування	Передбачено спрощений порядок надання земель державної та комунальної власності, зокрема для розміщення релокованих підприємств та об'єктів тимчасового проживання ВПО, у тому числі за відсутності затвердженої містобудівної документації.
Оренда земельних ділянок комунальної та державної власності	1. Органи місцевого самоврядування можуть передавати земельні ділянки в оренду без державної реєстрації права власності в умовах обмеженої роботи реєстрів. 2. Спрощено процедури надання земель для релокованого бізнесу та об'єктів інфраструктури.
Регулювання ринку земель	На період воєнного стану призупинено проведення земельних торгів щодо земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності. Незавершені аукціони скасовано, нові торги заборонено.
Нормативна грошова оцінка земель	У разі неможливості проведення оцінки дозволено застосування усереднених показників нормативної грошової оцінки земель, затверджених уповноваженим органом.

Напрямок регулювання	Сутність правових нововведень
Зміна цільового призначення земельних ділянок	1. Спрощено процедуру зміни цільового призначення без розроблення повної документації із землеустрою та без затвердженої містобудівної документації. 2. Реєстраційні дії можуть виконуватись військовими адміністраціями. 3. Встановлено обмеження щодо земель природоохоронного фонду.
Доступ до земель для інфраструктурних потреб	Операторам критичної інфраструктури надано право безперешкодного доступу до земельних ділянок для експлуатаційних, аварійно-відновлювальних та планових робіт незалежно від форми власності.

Аналіз нормативно-правових змін у сфері земельних відносин в умовах воєнного стану свідчить про суттєве спрощення та адаптацію адміністративних процедур до кризових умов. Основні нововведення спрямовані на забезпечення безперервного функціонування ринку земель, підтримку критичної інфраструктури та аграрного виробництва, а також оперативне управління земельними ресурсами органами державної влади та місцевого самоврядування. Водночас значно обмежено інструменти ринкового обігу земель, зокрема шляхом призупинення земельних торгів та заборони безоплатної приватизації, що має тимчасовий характер і зумовлено умовами воєнного стану.

Проведений аналіз нормативно-правового забезпечення у сфері землеустрою та земельних відносин свідчить про сформованість багаторівневої системи регулювання використання та охорони земельних ресурсів в Україні, яка базується на положеннях Конституції України, Земельного кодексу України, законів України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та інших нормативно-правових актів.

Встановлено, що чинна нормативна база визначає ключові принципи функціонування земельних відносин, зокрема пріоритет права власності Українського народу на землю, забезпечення раціонального використання

земель, екологічну безпеку, а також розмежування повноважень між органами державної влади та місцевого самоврядування. Важливу роль у системі управління земельними ресурсами відіграють органи місцевого самоврядування, які поступово набувають розширених повноважень у сфері розпорядження землями, організації землеустрою та здійснення контролю.

Аналіз положень земельного законодавства засвідчив, що проектна документація із землеустрою є ключовим інструментом реалізації земельної політики, оскільки забезпечує формування правового, просторового та організаційного підґрунтя використання земельних ділянок. Водночас функціонування Державного земельного кадастру виступає базовим механізмом обліку та ідентифікації земельних ресурсів, що забезпечує стабільність та прозорість земельних відносин.

Окремо встановлено, що прийняття Закону України № 1423-IX стало системним етапом реформування земельних відносин, який передбачає децентралізацію управління, розширення повноважень територіальних громад, дерегуляцію процедур погодження та затвердження документації із землеустрою, а також спрощення механізмів зміни цільового призначення земельних ділянок. Це сприяло підвищенню оперативності управлінських рішень та посиленню ролі місцевого рівня в системі земельних відносин.

Водночас встановлено, що запровадження воєнного стану зумовило подальшу трансформацію земельного законодавства, спрямовану на забезпечення продовольчої безпеки держави, безперервність аграрного виробництва та функціонування критичної інфраструктури.

Узагальнення результатів аналізу свідчить, що сучасна система земельного законодавства України характеризується динамічністю, адаптивністю до соціально-економічних викликів та орієнтацією на децентралізацію управління земельними ресурсами. Водночас наявні зміни формують передумови для подальшого удосконалення механізмів землеустрою, підвищення ефективності використання земель та забезпечення балансу між інтересами держави, територіальних громад і землекористувачів.

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ТА РАЙОНУ ПРОВЕДЕННЯ РОБІТ

2.1 Фізико-географічна характеристика території

Об'єктом дослідження кваліфікаційної роботи виступає земельна ділянка, розташована в селі Виноградар, яке входить до складу Роздільнянської міської територіальної громади Роздільнянського району Одеської області.

Роздільнянська міська територіальна громада є адміністративно-територіальним утворенням, створеним 17 липня 2020 року в рамках адміністративно-територіальної реформи в Україні. Адміністративним центром громади є місто Роздільна. Територія громади охоплює площу 766,4 км² і включає 51 населений пункт: одне місто (Роздільна) та 50 сіл. Загальна чисельність населення громади становить 31 863 особи (станом на 2025 рік), що забезпечує середню густоту населення 41,57 осіб/км². До складу громади увійшли 1 міська та 10 сільських рад колишнього Роздільнянського району. Рішенням міської ради створено 10 старостинських округів, які повністю відповідають ліквідованим сільським радам. Назви округів є однойменними назвам адміністративних центрів, окрім Чобручанського старостинського округу (колишня Старостинська сільрада) з центром у селі Старосілля.

Громада розташована в північно-західній частині Одеської області та межує з іншими територіальними громадами Роздільнянського району. Територія громади характеризується рівнинним рельєфом, типовими для південного степу України ґрунтами та помірно-континентальним кліматом.

Просторове положення Роздільнянської територіальної громади ілюструє рисунок 2.1.

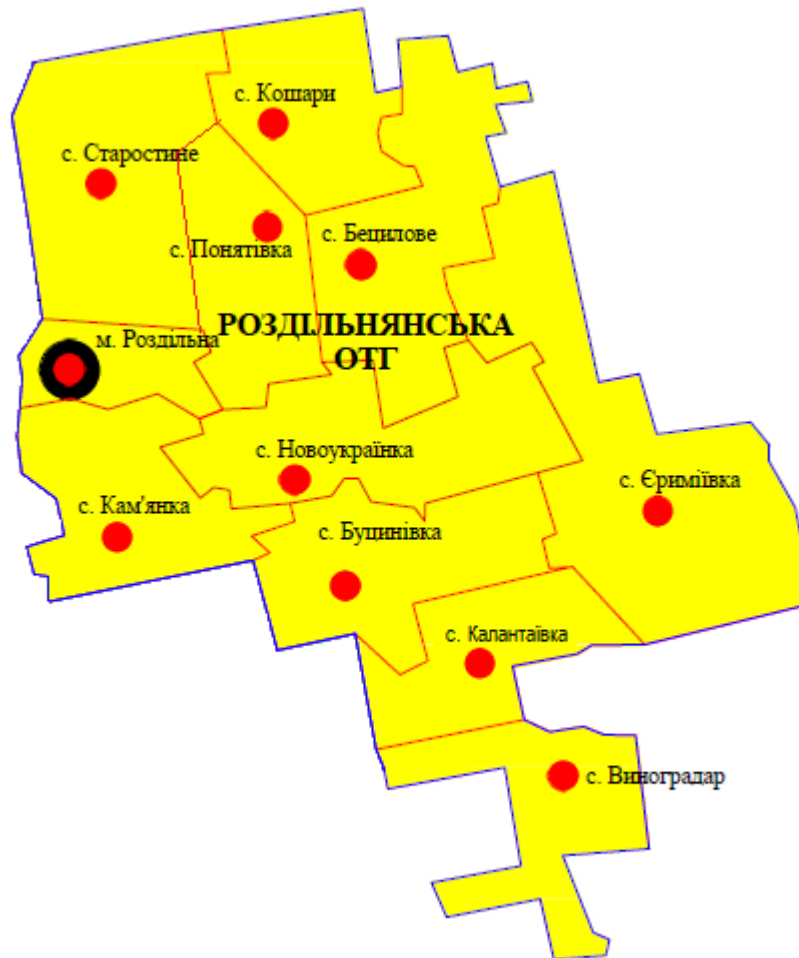


Рисунок 2.1 – Місцезорташування Роздільнянської територіальної громади

Село Виноградар розташоване в центральній частині Одеської області на відстані близько 30 км у південно-східному напрямку від районного центру міста Роздільна та приблизно за 66 км на північний захід від обласного центру міста Одеса. Географічне положення населеного пункту визначається координатами $46^{\circ}40'38''$ північної широти та $30^{\circ}20'42''$ східної довготи.

Абсолютні відмітки поверхні території коливаються в межах 100–120м над рівнем моря, що відповідає характерним особливостям рельєфу південно-західної частини Причорноморської низовини.

Загальна площа села Виноградар становить 1,424 км². Чисельність населення станом на 2015 рік – 1710 осіб. Безпосередня близькість села до залізничної станції Карпове (на лінії Одеса–Київ) забезпечує зручне транспортне сполучення з іншими населеними пунктами регіону. Автомобільне сполучення з районним та обласним центрами здійснюється дорогами місцевого та регіонального значення, що є важливим фактором для організації господарської діяльності та виконання геодезичних робіт.

Основу економіки села Виноградар складає сільськогосподарське виробництво, що відповідає загальному профілю економічної діяльності Роздільнянського району. Сприятливі ґрунтово-кліматичні умови (переважання чорноземних ґрунтів, помірно-континентальний клімат) створюють передумови для вирощування зернових культур (пшениця, ячмінь), технічних культур (соняшник, ріпак) та виноградарства, що відображено в назві населеного пункту.

На території села функціонує комунальне підприємство «Виноградарське», засновником якого є Роздільнянська міська рада. Окрім цього, здійснюють діяльність суб'єкти господарювання аграрного сектору, зокрема фермерське господарство «Виноградар-2005», спеціалізація якого охоплює розведення великої рогатої худоби молочного напрямку, надання допоміжних послуг у рослинництві, а також діяльність у сфері вантажного автомобільного транспорту та складського господарства. Функціонування зазначених підприємств свідчить про сформовану багатогалузеву структуру сільськогосподарського виробництва на території населеного пункту, а також про наявність виробничої бази та забезпечення зайнятості місцевого населення.

У селі функціонує заклад загальної середньої освіти. Школа забезпечує освітні потреби дітей шкільного віку як самого села, так і, ймовірно, прилеглих населених пунктів. Також у селі діють бібліотека та клуб, що забезпечують культурно-просвітницькі потреби мешканців.

Кліматичні умови. Територія дослідження належить до помірно-континентального кліматичного поясу з вираженими рисами посушливості, що є характерним для степової зони Одеської області. Клімат формується під впливом атлантичних повітряних мас та континентальних повітряних мас зі сходу.

Середньорічна температура повітря на території Роздільнянського району становить $+8,5...+9,5^{\circ}\text{C}$. Зима є відносно м'якою, з частими відлигами; середня температура січня коливається в межах $-3,5...-4,5^{\circ}\text{C}$. Літо – тепле, тривале; середня температура липня становить $+21...+22^{\circ}\text{C}$. Безморозний період триває в середньому 180–190 днів, що є сприятливим для вирощування сільськогосподарських культур.

Річна кількість опадів на території становить 450–500мм, з переважанням літніх опадів (червень–серпень). Однак для регіону характерна значна мінливість опадів як у просторовому, так і в часовому розподілі. Кількість днів з повітряною засухою за весняно-літній період досягає 28, що періодично призводить до ґрунтових посух.

Впродовж року переважають вітри північного та північно-східного напрямків у холодний період та південно-західного – у теплий. Швидкість вітру в середньому становить 3–5 м/с, однак у весняно-літній період можливі суховії та пилові бурі.

Рельєф. У геоморфологічному відношенні територія дослідження розташована в межах Причорноморської низовини. Рельєф території переважно рівнинний, з незначними коливаннями висот та слабо вираженими формами ерозійного розчленування. Середня висота території Роздільнянського району становить близько 105м над рівнем моря. Переважання рівнинних форм рельєфу створює сприятливі умови для сільськогосподарського освоєння території та виконання геодезичних робіт.

Ґрунтовий покрив. Ґрунтовий покрив території дослідження сформований у межах степової природної зони. За агрохімічною характеристикою ґрунти Роздільнянського району Одеської області є

типовими для південного степу України. На території переважають чорноземи південні малогумусні на лесоподібних суглинках, а також темно-каштанові та каштанові ґрунти на окремих ділянках. Потужність гумусового горизонту становить 40–60 см, вміст гумусу – 2,5–3,5%. За механічним складом переважають середньо- та важкосуглинкові різновиди.

Ґрунти характеризуються високою природною родючістю, що обумовлює їх активне сільськогосподарське використання. Основними напрямками сільськогосподарської діяльності на території є вирощування зернових культур (пшениця, ячмінь), технічних культур (соняшник, ріпак) та виноградарство, що відображено в назві населеного пункту.

Гідрографічна мережа. Територія дослідження характеризується обмеженою густотою гідрографічної мережі, що є типовим для посушливих степових регіонів. Значних водотоків у безпосередній близькості до села Виноградар не зафіксовано. Водний режим території формується переважно за рахунок атмосферних опадів та талих вод.

Ґрунтові води на території залягають на глибині 8–15 м і, як правило, не впливають на процеси ґрунтоутворення. Однак у пониженнях ділянках рельєфу можливе їх підняття, що слід враховувати при плануванні будівництва на земельній ділянці.

Рослинний покрив. Природна рослинність території належить до степового типу та зазнала значного антропогенного впливу внаслідок інтенсивного сільськогосподарського освоєння. Природна трав'яниста рослинність збереглася переважно на схилах балок, уздовж доріг та на перелогах. Флористичний склад представлений типовими степовими видами: типчак, ковила, пирій повзучий, тонконіг вузьколистий, полин, чебрець, а також різнотрав'я (конюшина, люцерна, вероніка). На ділянках із порушеним ґрунтовим покривом поширені рудеральні види. Значні площі території розорані та використовуються для вирощування сільськогосподарських культур. Лісова рослинність на території дослідження практично відсутня, зустрічаються лише поодинокі дерева та полезахисні лісосмуги.

Зазначені природні та соціально-економічні умови є важливими для розуміння потенціалу території та повинні враховуватися при подальшому землевпорядному проектуванні щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.

2.2 Характеристика об'єкта досліджень

У межах даної кваліфікаційної роботи безпосереднім об'єктом дослідження є земельна ділянка, розташована в межах села Виноградар Виноградарського старостинського округу Роздільнянської міської територіальної громади Роздільнянського району Одеської області за адресою: вул. Степова, б/н.

Загальна площа земельної ділянки становить 1.49 га. Досліджувана територія знаходиться у межах сформованої сільської забудови з переважанням індивідуальної житлової забудови садибного типу. За результатами аналізу космічного знімка встановлено, що земельна ділянка має відносно правильну конфігурацію, межує з присадибними ділянками, господарськими угіддями та частково із землями сільськогосподарського призначення (згідно з рисунком 2.2).

Суміжними землекористувачами виступають землі комунальної власності територіальної громади з північної, південної, східної та західної сторін. Остаточний перелік суміжників та їхніх земельних ділянок (з кадастровими номерами) визначається під час складання акту погодження меж земельної ділянки на стадії виконання кадастрових робіт.

У геоморфологічному відношенні територія характеризується рівнинним рельєфом із незначними ухілами поверхні (до 3°), що є типовим для північної частини Одеської області. Перепади висот у межах ділянки є незначними та не створюють обмежень для виконання топографо-геодезичних робіт і подальшого проєктування. Відсутність різко виражених форм рельєфу сприяє підвищенню точності геодезичних вимірювань.

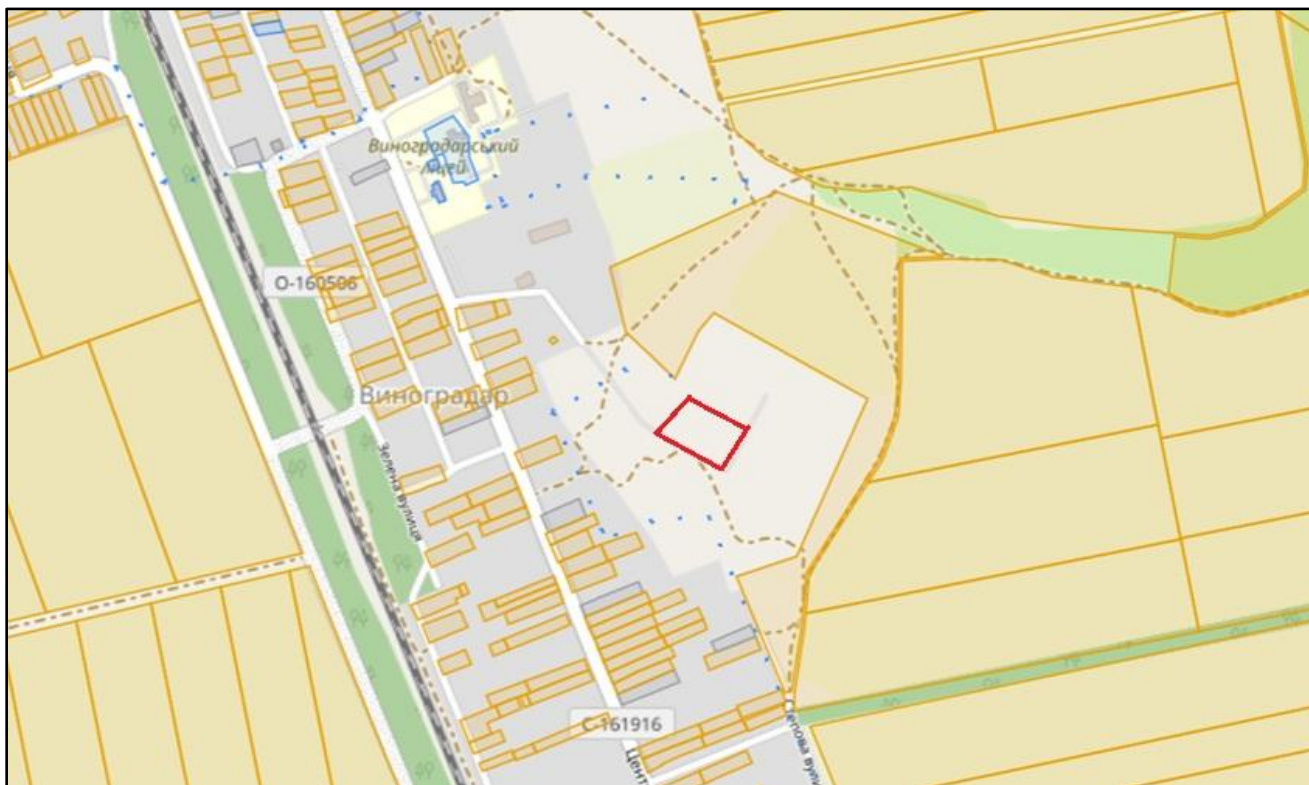


Рисунок 2.2 – Територія об'єкту дослідження

Ґрунтовий покрив на території ділянки, як і на всій території Роздільнянського району, представлений чорноземами південними малогумусними, що характеризуються високою природною родючістю.

Ділянка перебуває у комунальній власності (власність Роздільнянської міської територіальної громади) і на момент дослідження не була передана у власність або користування конкретним фізичним чи юридичним особам, що відповідає статусу земель запасу.

На земельній ділянці розташований об'єкт нерухомого майна, який належить на праві приватної власності громадянину Жосану Федору Івановичу, що підтверджується Витягом про державну реєстрацію прав від 12 листопада 2012 року (номер витягу: 36204867, реєстраційний номер: 38125728).

Під'їзд до земельної ділянки здійснюється по існуючій ґрунтовій дорозі, яка забезпечує транспортне сполучення з вулицею Степовою та центральними дорогами села Виноградар. Це є важливим фактором при

організації робіт з відведення ділянки та її подальшого господарського використання. Відстань до районного центру (м. Роздільна) становить 30 км, до обласного центру (м. Одеса) – 66 км. Найближча залізнична станція (Карпове) знаходиться в безпосередній близькості від села.

Наведена характеристика об'єкта дослідження є основою для подальшого проєктування відведення земельної ділянки у власність із можливістю зміни її цільового призначення на 01.01 – для ведення особистого селянського господарства.

2.3 Топографо-геодезична забезпеченість району робіт

Виконання топографо-геодезичних робіт при розробленні проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для різних потреб базується на використанні матеріалів раніше виконаних геодезичних і картографічних робіт, а також на аналізі стану геодезичної вивченості території. Такий підхід дозволяє забезпечити наступність вимірювань, підвищити точність визначення координат та оптимізувати обсяги польових робіт.

На початковому етапі здійснюється збір, систематизація та критична оцінка наявних топографо-геодезичних матеріалів. До них належать матеріали створення і розвитку державної геодезичної мережі, результати топографічних знімів різних масштабів, каталоги координат пунктів, матеріали інженерно-геодезичних вишукувань, а також дані Державного земельного кадастру. Отримані матеріали аналізуються з точки зору їх актуальності, точності, повноти та придатності для використання у конкретному проєкті землеустрою.

У разі виявлення застарілих або недостатньо точних даних виконується оновлення картографічної основи шляхом проведення додаткових топографо-геодезичних робіт. Це може включати коригування топографічних планів, уточнення меж земельних ділянок, а також відновлення або згущення геодезичної мережі.

Матеріали топографо-геодезичної забезпеченості району робіт включають сукупність документів і відомостей, що характеризують геодезичну основу території (рис. 2.3).

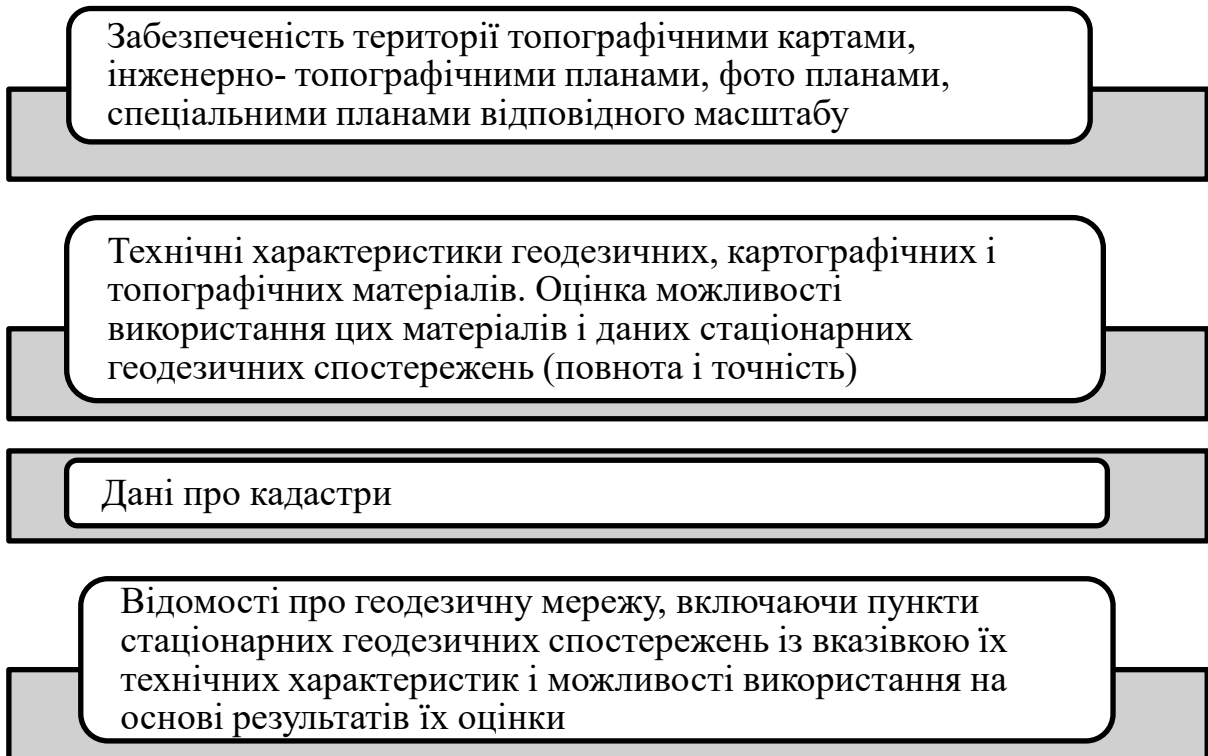


Рисунок 2.3 – Матеріали топографо-геодезичної забезпеченості району робіт

Окрему увагу приділяють збору картографічних матеріалів необхідного масштабу, що забезпечують детальність відображення території відповідно до завдань проєктування. На картографічну основу наносять існуючі пункти геодезичних мереж, які можуть бути використані для прив'язки нових знімів або включення до проєктованої геодезичної мережі.

Важливим етапом є оцінка придатності геодезичних пунктів для використання при супутникових спостереженнях. При цьому враховуються такі фактори, як відкритість горизонту, відсутність перешкод для прийому GNSS-сигналів, стабільність закріплення пунктів, а також їхній технічний стан.

Необхідні матеріали про раніше виконані топографо-геодезичні роботи отримують у відповідних установах (рис. 2.4), зокрема:

- територіальних органах Держгеокадастру;
- державних і приватних геодезичних підприємствах;
- органах місцевого самоврядування;
- архівах проєктних організацій;
- фондах топографо-геодезичних матеріалів.

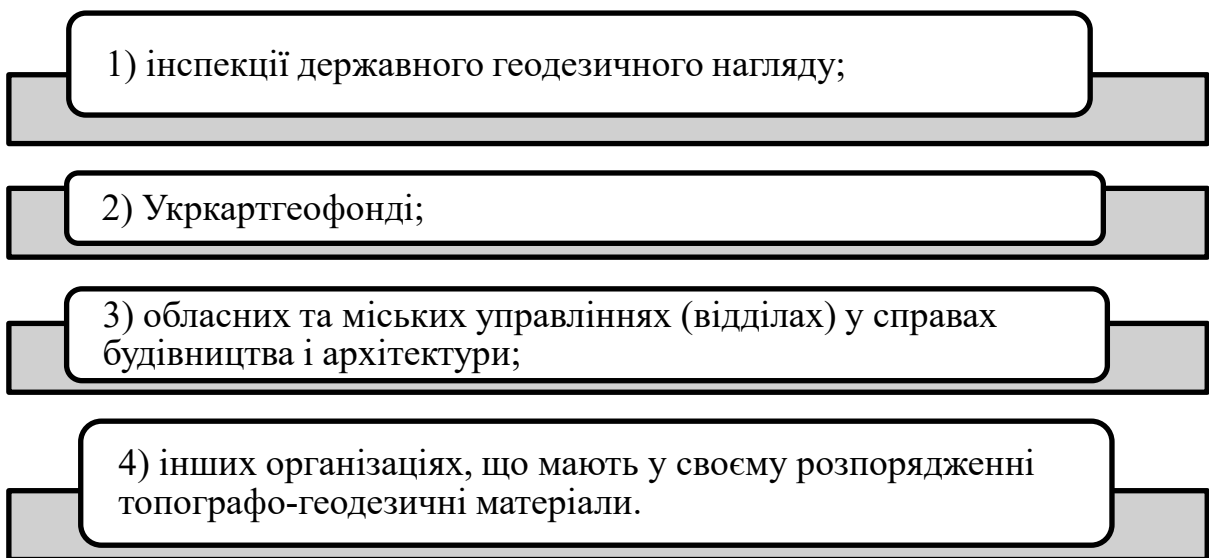


Рисунок 2.4 – Структури, в яких можна отримати матеріали топографо-геодезичної забезпеченості району робіт

Сучасний рівень розвитку геодезичних технологій передбачає широке використання супутникових методів визначення координат із застосуванням глобальних навігаційних супутникових систем (GNSS). Використання GNSS-технологій дозволяє значно підвищити оперативність і точність виконання знімальних робіт, забезпечити єдину систему координат та інтеграцію отриманих даних у геоінформаційні системи.

В Україні функціонує розгалужена мережа постійно діючих GNSS-станцій, яка включає як державні, так і комерційні мережі, інтегровані у міжнародні системи спостережень (рис. 2.5). Такі мережі забезпечують

можливість виконання вимірювань у режимах RTK, Network RTK та постобробки.

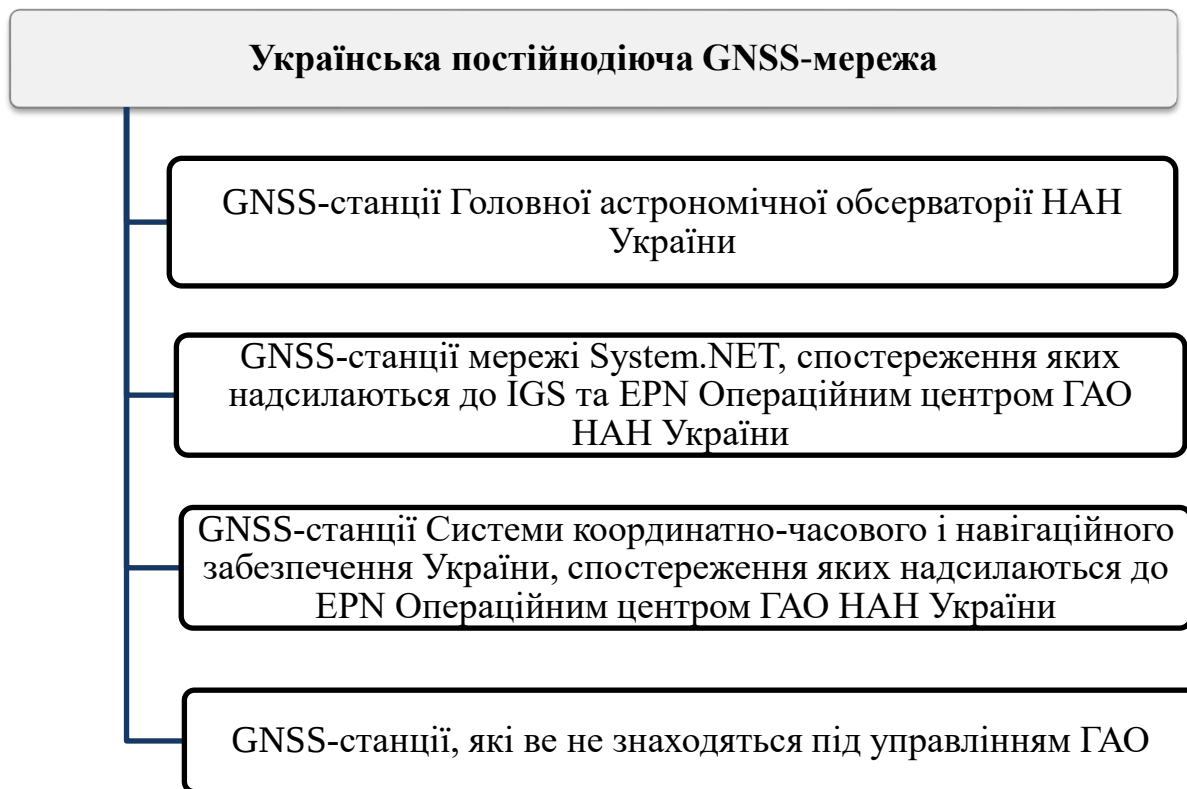
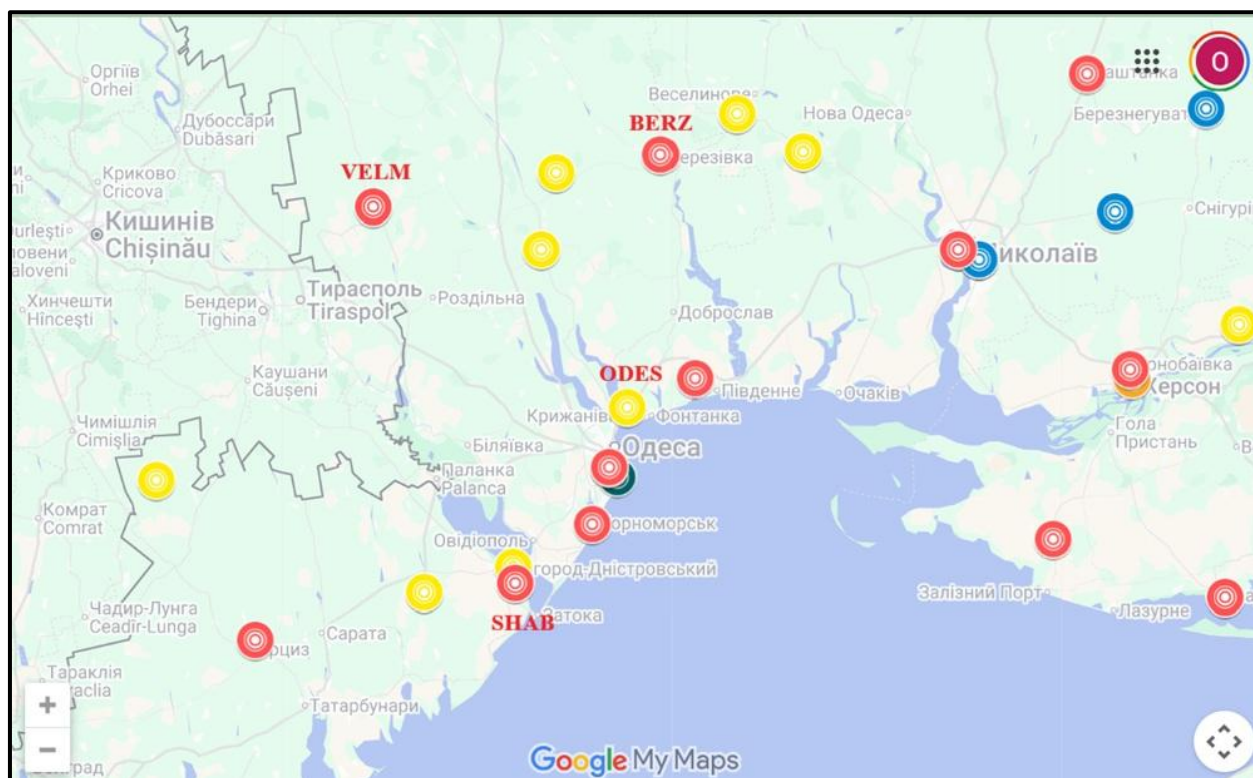


Рисунок 2.5 – Українська постійнодіюча GNSS-мережа

Для забезпечення необхідної точності координатної основи у даній роботі використано послуги мережі перманентних GNSS-станцій компанії ZakPOS, яка сертифікована відповідно до чинних вимог. На території Одеської області станом на 2025 рік функціонує 11 постійно діючих GNSS-станцій (табл. 2.1), що забезпечують покриття регіону та можливість виконання високоточних геодезичних вимірювань (рисунок 2.6).

Як базові станції для виконання вимірювань обрано пункти ODES, BERZ, SHAB та VELM. Відстані від об'єкта знімання до зазначених станцій становлять відповідно 70,4 км, 71,89 км, 55,21 км та 57,76 км. З урахуванням цих відстаней доцільним є використання мережевих технологій (Network RTK), що дозволяє мінімізувати вплив похибок, пов'язаних із віддаленістю базових станцій, та забезпечити нормативну точність визначення координат.



Name:	Odesa	Name:	BERZ
Code:	ODSA	Code:	BERZ
Description:	Одеса	IERS DOMES Number:	15511M001
Latitude:	46° 25' 53.48044" N	Description:	Березовка
Longitude:	30° 42' 54.50171" E	Latitude:	47° 12' 16" N
Height:	120.9073m	Longitude:	30° 53' 52" E
Creation Date:	02/06/2014	Height:	72.51m
Receiver Type:	Leica GR10	Receiver Type:	Leica GR10
Receiver Serial Number:	1701607	Receiver Serial Number:	1700876
Satellite System:	GPS & GLONASS	Satellite System:	GPS & GLONASS
Antenna Type:	LEIAR10 NONE	Antenna Type:	LEIAR10 NONE
Antenna Serial Number:	15351016	Antenna Serial Number:	15072020
Antenna Reference Pnt:	Antenna bottom	Antenna Reference Pnt:	Antenna bottom
Coverage Radius:	50km	Coverage Radius:	50km
Elevation Mask:	10 °	Elevation Mask:	5 °
Recording Rate:	1s	Recording Rate:	1s
Name:	VELM	Name:	SHAB
Code:	VELM	Code:	SHAB
IERS DOMES Number:	15514M001	IERS DOMES Number:	15516M001
Description:	Велика Михайлівка	Description:	Шабо
Latitude:	47° 5' 24.05537" N	Latitude:	46° 8' 35.56156" N
Longitude:	29° 50' 43.07393" E	Longitude:	30° 22' 24.87834" E
Height:	69.8725m	Height:	56.807m
Creation Date:	03/09/2012	Creation Date:	19/10/2012
Receiver Type:	Leica GR10	Receiver Type:	Leica GR10
Receiver Serial Number:	1700880	Receiver Serial Number:	1700865
Satellite System:	GPS & GLONASS	Satellite System:	GPS & GLONASS
Antenna Type:	LEIAR10 NONE	Antenna Type:	LEIAR10 NONE
Antenna Serial Number:	15072019	Antenna Serial Number:	15072021
Antenna Reference Pnt:	Antenna bottom	Antenna Reference Pnt:	Antenna bottom
Coverage Radius:	50km	Coverage Radius:	50km
Elevation Mask:	10 °	Elevation Mask:	5 °
Recording Rate:	1s	Recording Rate:	1s

Рисунок 2.6 – Постійнодіючі GNSS-станції на території Одеської області

Таблиця 2.1 – Постійнодіючі GNSS-станції на території Одеської області

№	Назва станції	GNSS-мережа
1	ARTS 15549M001 (м. Арциз)	System.NET
2	BALT 15550M001 (м. Балта)	System.NET
3	BERZ 15511M001 (м. Березівка)	System.NET
4	CMOR 18103M001 (м. Чорноморськ)	System.NET (партнер)
5	IZRS 18115M002 (м. Ізмаїл)	СКНЗУ, EPN
6	KLIA 15582M001 (м. Кілія)	System.NET
7	ODES (м. Одеса)	Держгеокадастр
8	ODSA 15585M001 (м. Одеса)	System.NET
9	PVNE 15589M001 (с. Воронівка, Лиманський р-н)	System.NET (партнер) (aka ODSS)
10	SHAB 15516M001 (с. Шабо, Білгород- Дністровський р-н)	System.NET
11	VELM 15514M001 (смт. Велика Михайлівка)	System.NET

Таким чином, топографо-геодезична забезпеченість району робіт для даного об'єкта характеризується сприятливими природними та технічними умовами, достатнім рівнем розвитку геодезичної інфраструктури та можливістю ефективного використання сучасних GNSS-технологій, що забезпечує необхідну точність і надійність виконання землепорядних робіт.

РОЗДІЛ 3

ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ

3.1 Процедура відведення земельних ділянок: правові та організаційні засади

Землеустрій виступає ключовим організаційно-правовим та техніко-економічним інструментом формування земельних відносин, що забезпечує створення землеволодінь і землекористувань у всіх сферах національної економіки. Без реалізації заходів землеустрою, включаючи розроблення проєктної документації, її погодження та затвердження, а також винесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість) і оформлення правовстановлюючих документів, фактичне використання земельної ділянки за цільовим призначенням є неможливим.

У процесі виконання землевпорядних робіт фахівці повинні володіти не лише методами геодезичного визначення меж і площ земельних ділянок та їх закріплення на місцевості, але й забезпечувати належне економічне обґрунтування доцільності відведення земель для конкретних потреб. Важливою складовою їхньої діяльності є також дотримання вимог чинного земельного законодавства та нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, як і інші види землевпорядної документації, являє собою комплекс взаємопов'язаних правових, економічних та технічних матеріалів. Він містить розрахункові показники, текстові описи та графічні матеріали, в яких обґрунтовуються та відображаються проєктні рішення щодо формування нових або впорядкування існуючих земельних ділянок. Такі проєкти розробляються для конкретних об'єктів господарського використання або об'єктів нерухомості з визначенням їх просторових меж та параметрів. Загальна схема розроблення проєкту землеустрою наведена на рис. 3.1.

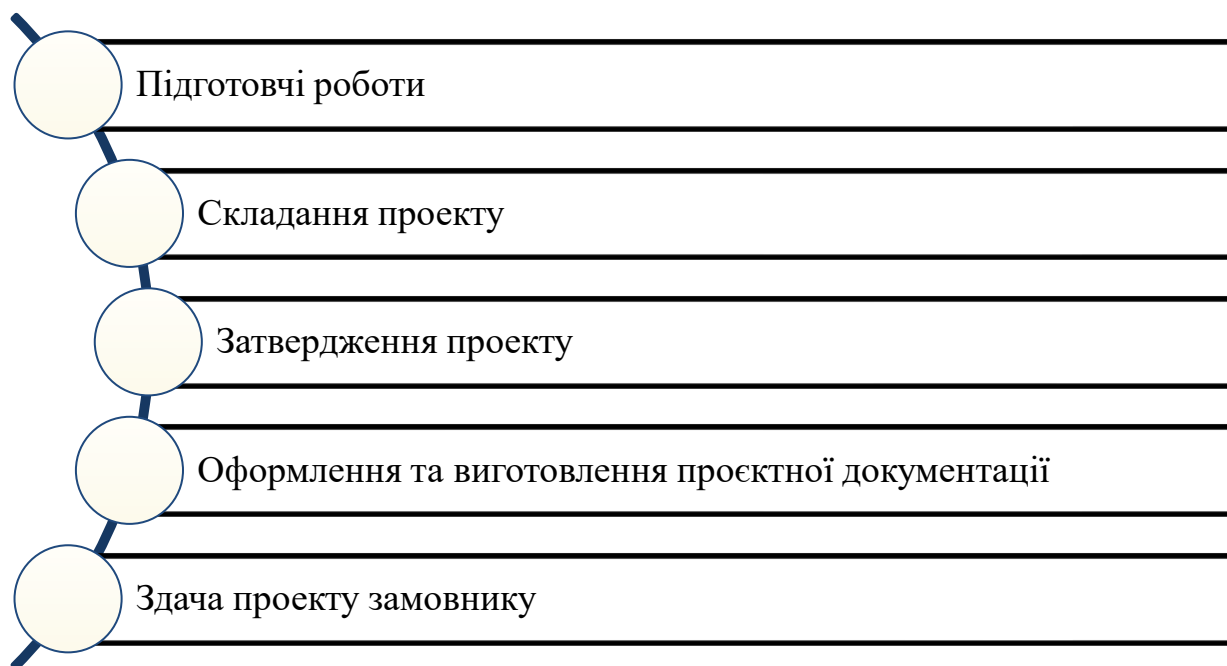


Рисунок 3.1 – Схема розробки проекту землеустрою

Відведення земельних ділянок є складовою частиною землевпорядного процесу, що передбачає комплекс організаційно-технічних заходів із встановлення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, яка надається у власність або користування. Даний вид землевпорядних робіт охоплює різноманітні напрями використання земель, зокрема для потреб сільськогосподарського виробництва, промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, лісгосподарської та водогосподарської діяльності, а також для розвитку населених пунктів і забезпечення функціонування об'єктів природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення.

Реалізація заходів із відведення земель вимагає від фахівців у сфері землеустрою не лише володіння технічними методами визначення та закріплення меж земельних ділянок, обчислення їх площі та перенесення проектних рішень у натуру, але й здійснення ґрунтового економічного обґрунтування доцільності використання земель для визначених цілей. Водночас обов'язковою умовою є дотримання вимог чинного земельного законодавства та нормативно-правових актів, що регулюють земельні

відносини.

Проект відведення земельної ділянки є одним із базових видів землевпорядної документації, що застосовується для вирішення широкого кола земельних питань (рис. 3.2).

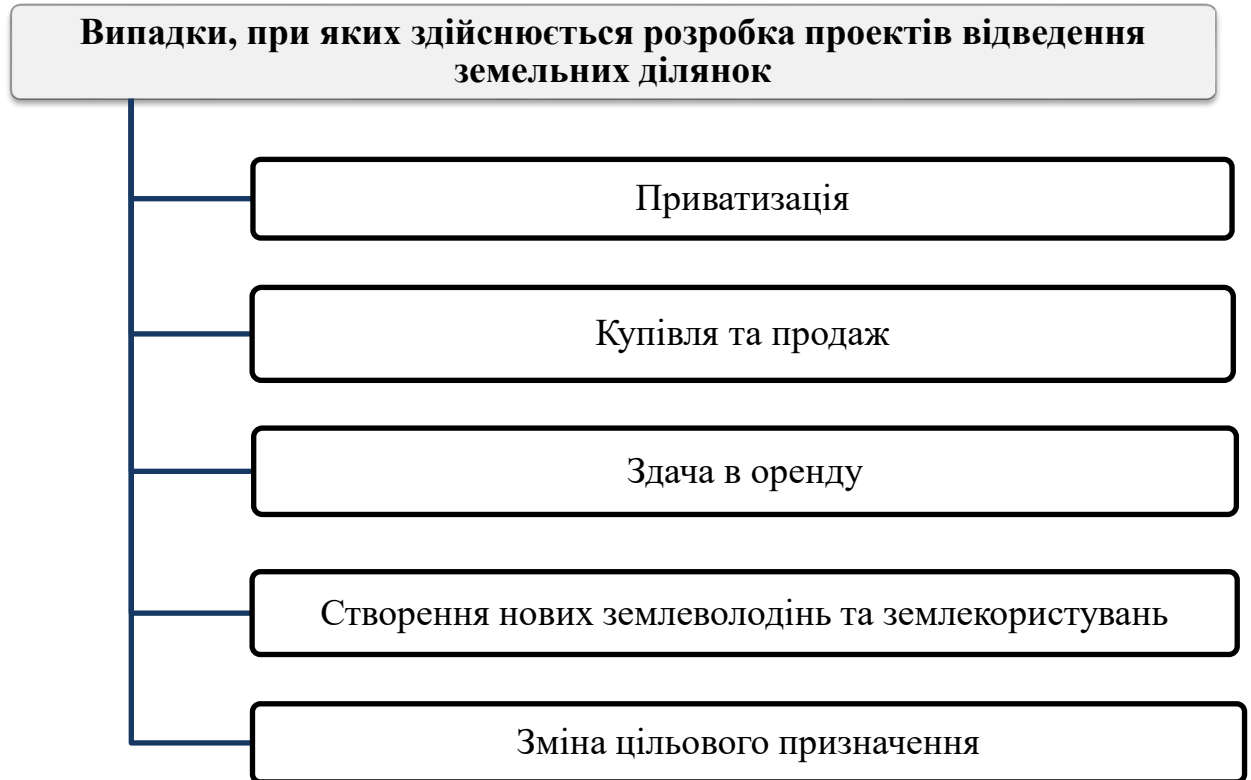


Рисунок 3.2 – Випадки розроблення проектів відведення земельної ділянки

Він розробляється з метою формування правових та просторових умов для набуття права власності або користування земельною ділянкою, а також у випадках зміни її цільового призначення.

Зокрема, проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок може передбачати формування нових земельних ділянок, їх поділ або об'єднання, а також зміну цільового призначення. Така документація може охоплювати декілька земельних ділянок за умови, що розпорядником відповідних земель виступає один орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах наданих повноважень відповідно до статті 122 Земельного кодексу України [4], або коли власником земельної ділянки приватної форми власності є одна особа.

Підставою для розроблення проєкту землеустрою є заява замовника та надання відповідного дозволу органом місцевого самоврядування на його розробку [19]. Це забезпечує дотримання встановленої процедури формування земельних ділянок та законність подальшого набуття прав на землю.

Проєкт відведення земельної ділянки вирішує низку ключових завдань, зокрема:

- вилучення земельної ділянки у землекористувачів у встановленому законодавством порядку;
- викуп земельної ділянки у власників із дотриманням правових процедур;
- надання земельної ділянки у власність або користування фізичним і юридичним особам.

Особливості відведення земельних ділянок в умовах воєнного стану. У зв'язку із запровадженням в Україні правового режиму воєнного стану відбулися суттєві зміни у сфері регулювання земельних відносин, зокрема щодо процедур безоплатної передачі земель державної та комунальної власності у приватну власність. Відповідно до положень чинного земельного законодавства та спеціальних нормативно-правових актів, прийнятих у період воєнного стану, запроваджено тимчасові обмеження, спрямовані на недопущення вибуття земель із державного та комунального фонду без належного контролю.

Зокрема, призупинено можливість ініціювання нових процедур безоплатної приватизації земельних ділянок, а також обмежено прийняття рішень органами місцевого самоврядування щодо надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з цією метою [7, 8]. Такі заходи стосуються як неформованих земельних ділянок, так і земель, відомості про які вже внесені до Державного земельного кадастру.

Водночас чинне законодавство зберігає дію загальних положень щодо розроблення проєктів землеустрою, які залишаються обов'язковими у

випадках формування земельних ділянок, їх поділу, об'єднання, а також зміни цільового призначення або передачі у користування у передбачених законом випадках. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при цьому виступає базовим інструментом формування правових і просторових умов використання земель.

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» [19], проект відведення земельної ділянки розробляється у випадках формування нових земельних ділянок, зміни їх правового статусу або передачі у власність чи користування згідно з вимогами законодавства. Він забезпечує документальне закріплення меж земельної ділянки, її цільового призначення та умов використання.

Таким чином, у сучасних умовах земельна політика України характеризується адаптацією процедур розпорядження земельними ресурсами до вимог воєнного часу, що проявляється у поєднанні тимчасових обмежень щодо безоплатної приватизації із збереженням базових інструментів землеустрою та регульованих механізмів передачі земель у користування.

Етапи процедури відведення земельних ділянок. Процедура відведення земельних ділянок для визначених потреб є регламентованим комплексом послідовних землевпорядних дій, спрямованих на формування, юридичне оформлення та закріплення права на земельну ділянку. У загальному вигляді вона реалізується через низку взаємопов'язаних етапів, що забезпечують як правову, так і технічну легітимізацію використання земельних ресурсів.

Етап 1. Дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки. Початковим етапом є ініціювання процедури шляхом звернення зацікавленої особи до уповноваженого органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У поданому клопотанні обов'язково зазначаються орієнтовні параметри земельної ділянки, її цільове призначення, а також додаються графічні матеріали із відображенням

бажаного місця розташування. У разі необхідності вилучення земельної ділянки додатково подається письмова нотаріально засвідчена згода землекористувача. Подання клопотання може здійснюватися як особисто через відповідний адміністративний орган, так і поштовим відправленням з підтвердженням його змісту та факту відправлення. Відповідний орган у межах встановлених повноважень розглядає подані матеріали у визначений законодавством строк та приймає рішення щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою або обґрунтованої відмови [4]. У разі бездіяльності уповноваженого органу в межах встановленого строку заявник набуває право ініціювати розроблення документації із землеустрою самостійно, з обов'язковим письмовим повідомленням відповідного органу та укладенням договору із землевпорядною організацією.

Етап 2. Розроблення та погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Після отримання дозволу на розроблення документації із землеустрою або реалізації права на її самостійне замовлення, відповідно до вимог чинного земельного законодавства, розпочинається етап безпосереднього формування проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. На цьому етапі здійснюється комплекс землевпорядних, геодезичних та аналітичних робіт, спрямованих на визначення просторових характеристик земельної ділянки, її меж та правового режиму використання.

Розроблення проєкту землеустрою виконується спеціалізованими суб'єктами землевпорядної діяльності відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» [19]. До таких суб'єктів належать юридичні особи та фізичні особи-підприємці, які мають необхідне технічне і технологічне забезпечення та у складі яких працюють сертифіковані інженери-землевпорядники, відповідальні за якість виконаних робіт. Взаємовідносини між замовником і виконавцем регулюються договором, типовою формою якого затверджено Кабінетом Міністрів України.

У процесі розроблення проєкту замовник передає виконавцю рішення уповноваженого органу про надання дозволу на розроблення документації, а

також вихідні матеріали, що включають правовстановлюючі документи, технічну документацію на об'єкти нерухомості та інші необхідні дані. Договірна документація, як правило, містить завдання на виконання робіт, календарний план, кошторис та протокол погодження вартості робіт.

Завдання на розроблення проекту визначає основні параметри майбутньої земельної ділянки, її цільове призначення, місце розташування, правові підстави виконання робіт, а також перелік нормативно-правових актів, що регламентують процес землеустрою. Окремим елементом є технічне завдання, яке деталізує перелік геодезичних робіт, включаючи топографо-геодезичні вишукування, визначення та закріплення меж земельної ділянки, кадастрову зйомку та підготовку графічних матеріалів.

Практична реалізація цього етапу передбачає виконання комплексу польових і камеральних робіт: збір та аналіз вихідної інформації, проведення топографічної зйомки, узгодження меж із суміжними землекористувачами, формування кадастрового плану, а також підготовку електронного обмінного XML-файлу для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Результати виконаних робіт оформлюються у вигляді проекту землеустрою, що включає текстову та графічну частини та відповідає вимогам статті 50 Закону України «Про землеустрій» [19]. Відповідно до чинного законодавства, значна частина процедур погодження була спрощена у зв'язку з прийняттям Закону України № 1423-IX від 28.04.2021 р. [6], яким скасовано низку дублюючих погоджувальних процедур і державну експертизу землевпорядної документації. Наразі погодження проекту здійснюється лише у випадках, прямо передбачених законом (зокрема для окремих категорій земель, таких як землі водного та лісогосподарського призначення).

Етап 3. Державна реєстрація земельної ділянки. Після погодження проекту відбувається його подання до Державного земельного кадастру, де здійснюється державна реєстрація земельної ділянки як об'єкта кадастрового обліку. У результаті формується земельна ділянка з присвоєнням унікального

кадастрового номера, що забезпечує її ідентифікацію в національній системі земельного обліку. Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, за заявою особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи [9]. На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який в подальшому буде підставою для реєстрації відповідного права на земельну ділянку. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер [9].

Державні акти про право власності на земельну ділянку більше не видаються. З набранням чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр» [9] реєстрація права власності на земельну ділянку проходить у два етапи:

1) реєстрація безпосередньо земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (ДЗК);

2) реєстрація права власності на земельну ділянку в районній (міській) реєстраційній службі Укрдержреєстру (в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) [9, 11].

Для реєстрації земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК) власник або його представник (наприклад, землевпорядна організація) подає місцевому державному кадастровому реєстратору (міське управління Держгеокадастру) наступні документи:

- заяву встановленого зразка;
- погоджений та затверджений проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- спеціальний електронний обмінний файл (XML-файл);
- квитанцію про оплату послуг реєстратора.

Оплату за реєстрацію земельної ділянки в ДЗК скасовано. В результаті реєстрації земельної ділянки у ДЗК державний кадастровий реєстратор присвоює земельній ділянці кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера необхідно отримати відповідний витяг із кадастру (ДЗК), який в подальшому буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку [9].

Етап 4. Затвердження проєкту відведення земельної ділянки. Завершальним етапом є затвердження проєкту землеустрою уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування Згідно з пунктом 6 статті 123 Земельного кодексу України [4], відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

Згідно з пунктом 12 статті 123 Земельного кодексу України [4], рішеннями про надання земельної ділянки у користування за проєктом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання.

Етап 5. Реєстрація права власності на земельну ділянку. Відповідно до Земельного кодексу України [4] та Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004р. № 1952-IV [11], право постійного користування на земельні ділянки виникає з моменту реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Державна реєстрація речових прав на

земельні ділянки проводиться після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та затвердженні відповідних проєктів землеустрою місцевими органами самоврядування. Державну реєстрацію прав шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно проводять орган державної реєстрації прав або нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно [11].

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності (користування) на земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки. На підтвердження проведеної реєстрації надається витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Для отримання свідоцтва (витягу) про право власності на земельну ділянку необхідно звернутись в реєстраційну службу за місцезнаходженням земельної ділянки та подати наступний пакет документів:

- оригінал рішення місцевої ради про затвердження проєкту землеустрою;
- оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки;
- копія паспорту;
- копія ідентифікаційного номеру;
- квитанції про оплату послуг реєстрації.

В результаті реєстрації державним реєстратором права власності на земельну ділянку видається свідоцтво та витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [11].

Процедура відведення земельних ділянок є комплексним правовим та технічним процесом, що регулюється Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій» та іншими нормативно-правовими актами. У період воєнного стану діють особливі обмеження, зокрема заборона на безоплатну передачу земель у приватну власність, що суттєво впливає на процедуру відведення. Водночас, законодавчі зміни 2021 року (Закон

№1423-IX) значно спростили процедуру погодження проєктів землеустрою, скасувавши низку дублюючих процедур та державну експертизу. Розуміння цих особливостей є необхідним для якісного виконання землевпорядних робіт та забезпечення прав землевласників і землекористувачів. Отримані знання щодо процедури відведення є основою для подальшого практичного застосування при розробленні проєкту землеустрою щодо відведення конкретної земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства.

3.2 Передпроєктна підготовка та обґрунтування підстав для розроблення землевпорядної документації

Кваліфікаційною роботою передбачено розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства на території Роздільнянського району Одеської області. Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність є основним видом землевпорядної документації, що забезпечує правове, технічне та просторове обґрунтування набуття права власності на земельну ділянку. Даний проєкт розробляється з метою формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, визначення її меж, площі, цільового призначення та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Розробленню такого проєкту передують комплекс підготовчих заходів, спрямованих на формування належної правової бази та збір вихідних даних, необхідних для подальшого проектування.

Замовник проєкту – громадянин Жосан Федір Іванович, який є власником об'єкта нерухомого майна (нежитлової будівлі – складу), розташованого на земельній ділянці, що підлягає відведенню.

Розробник проєкту – землевпорядна організація (фізична особа підприємця), яка володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням та має у своєму складі сертифікованого інженера-землевпорядника, відповідального за якість робіт із землеустрою.

Підставою для розроблення проєкту землеустрою є сукупність юридичних фактів, а саме: заява (клопотання) замовника та рішення відповідного органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку проєкту. Підготовчий етап розпочато з подання замовником заяви (клопотання) до Роздільнянської міської ради. Заява розглянута у встановленому законодавством порядку, за результатами чого прийнято рішення, яке є юридичною підставою для виконання подальших землевпорядних робіт. Відповідно до статті 118 Земельного кодексу України [4], громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, зобов'язаний отримати дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розроблення проєкту землеустрою, що і було дотримано в даному випадку.

Правовою підставою для ініціювання розроблення проєкту є рішення Роздільнянської міської ради «Про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність гр. Жосан Федору Івановичу для ведення особистого селянського господарства на території Роздільнянської міської територіальної громади, за адресою: Одеська область, Роздільнянський район, с. Виноградар, вулиця Степова, б/н». Вказане рішення прийняте на підставі статей 12, 116, 118 Земельного кодексу України [4], статей 25, 50 Закону України «Про землеустрій» [19] та пункту 34 частини 1 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [23]. Слід зауважити, що стаття 121 Земельного кодексу України, згадана у рішенні ради, визначає граничні розміри земельних ділянок, що передаються безоплатно (для ведення особистого селянського господарства – до 2,0 га), однак процедурною підставою для надання дозволу на розробку є саме стаття 118, яка регламентує порядок безоплатної приватизації земель.

Об'єктом проєктування є земельна ділянка загальною площею 1,49га, розташована за адресою: Одеська область, Роздільнянський район, с. Виноградар, вул. Степова, б/н. На стадії підготовчих робіт встановлено, що ділянка перебуває у комунальній власності (власність територіальної громади), належить до категорії земель сільськогосподарського призначення

та обліковується як землі запасу, тобто не надана у власність або користування іншим особам. Згідно з Класифікатором видів земельних угідь (КВЗУ), склад угідь на ділянці визначено кодом 013.00 – землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами, що підтверджує наявність забудови та господарських споруд на території ділянки. Цільове призначення земельної ділянки згідно з Класифікатором видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) визначено як розділ 01, підрозділ 01.15 – земельні ділянки запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами.

Обґрунтуванням необхідності розроблення проєкту слугує також розташований на ділянці об'єкт нерухомого майна – нежитлова будівля (склад) загальною площею 131,4 м², яка належить замовнику на праві приватної власності. Право власності на будівлю підтверджується Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 12 листопада 2012 року (номер витягу: 36204867) та Свідоцтвом про право власності, виданим виконкомом Виноградарської сільської ради 8 листопада 2012 року. Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України [4], при переході права власності на будівлю чи споруду переходить і право на земельну ділянку. Оскільки земельна ділянка є комунальною власністю, а об'єкт нерухомості – приватною власністю замовника, відведення земельної ділянки у власність забезпечує єдність правового режиму зазначених об'єктів, що є фундаментальним принципом земельного законодавства.

Враховуючи мету використання ділянки (ведення особистого селянського господарства), відповідно до заяви замовника, виникла необхідність у зміні її цільового призначення. На підготовчому етапі визначено, що чинний код цільового призначення (землі запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами) не відповідає задекларованим цілям, тому проєктом передбачається переведення ділянки до категорії земель для ведення особистого селянського господарства (код 01.03 згідно з КВЦПЗ) в порядку, визначеному статтею 20 Земельного кодексу України [4].

Таким чином, підготовчий етап, що включає подання заяви, отримання рішення про надання дозволу, аналіз правового статусу земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна, є завершеним. Отриманий пакет правовстановлюючих документів та вихідних даних створює всі необхідні передумови для виконання безпосередніх землепорядних робіт. Детальний опис технічних процедур розроблення проєкту (геодезичні вишукування, встановлення меж, обрахунків площ, складання експлікацій та графічних матеріалів) наведено у наступному підрозділі даної роботи.

3.3 Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність

Розроблення проєкту землеустрою є центральним етапом землепорядного процесу, що передбачає виконання комплексу польових та камеральних робіт, спрямованих на встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), визначення її просторових характеристик, формування структури угідь та підготовку графічних і текстових матеріалів, необхідних для державної реєстрації речових прав.

Польові топографо-геодезичні роботи. Основними завданнями польового етапу є рекогносцирування ділянки, визначення координат поворотних точок меж та їх закріплення на місцевості межовими знаками. Попередній аналіз умов виконання GNSS-спостережень засвідчив, що територія об'єкта є сприятливою для застосування супутникових геодезичних технологій. Ділянка розташована на відкритій місцевості, значні об'єкти (багатопверхова забудова, промислові споруди), які створюють мультипасовий ефект або екранування сигналу, відсутні. Поодинокі зелені насадження, лінії електропередач та господарські споруди можуть створювати локальні перешкоди, однак їхній вплив на якість вимірювань у межах ділянки є несуттєвим та враховується під час планування спостережень.

Умови виконання GNSS-спостережень на об'єкті є сприятливими: територія характеризується переважно відкритою місцевістю з незначною щільністю забудови та відсутністю значних перешкод для проходження супутникового сигналу. Це забезпечило стабільний прийом сигналів супутників та високу точність визначення координат.

Технологія GNSS-вимірювань. Процес супутникових вимірювань у землеустрої є складним технологічним ланцюжком, де кожен етап критично важливий для забезпечення сантиметрової точності визначення меж. Реалізація польових геодезичних робіт передбачала послідовне виконання наступних технологічних операцій.

Загальна послідовність виконання супутникових вимірювань із застосуванням мережевої RTK-технології наочно ілюструється на рисунку 3.3, який відображає повний технологічний ланцюг – від прийому сигналів супутниковими системами до формування обмінного файлу для Державного земельного кадастру.

Узагальнену інформацію про етапи виконаних GNSS-вимірювань та критерії контролю якості наведено у таблиці 3.1.

Таблиця 3.1 – Етапи виконання GNSS-вимірювань та критерії контролю якості

Етап вимірювань	Основна функція	Ключовий показник якості
Польовий (RTK)	Збір координат характерних точок меж	Статус FIX, значення PDOP < 2,0
Комунікаційний	Передача диференціальних поправок	Стабільність GSM/Internet з'єднання
Камеральний	Математична обробка та верифікація	Точність замикання контуру, площа

Перший етап полягає у прийомі супутникових радіосигналів від глобальних навігаційних супутникових систем (GNSS), зокрема GPS (США), Galileo (ЄС) та BeiDou (КНР), які безперервно випромінюють сигнали на частотах L1, L2 та L5. Використання декількох систем одночасно (Multi-

GNSS) забезпечує збільшення кількості видимих супутників, що суттєво підвищує надійність та геометричну стабільність позиціонування, особливо в умовах локальних перешкод.



Рисунок 3.3 – Схема технологічного процесу GNSS-вимірювань із застосуванням мережевої RTK-технології (Network RTK)

Другий етап передбачає функціонування базової станції (CORS – Continuously Operating Reference Station), яка є приймачем, встановленим у точці з наперед відомими високоточними координатами. Оскільки базова станція «знає» своє істинне положення, вона порівнює його з даними, отриманими від супутників у реальному часі.

Різниця між цими даними формує диференціальну поправку, яка дозволяє компенсувати атмосферні затримки (іоносферні та тропосферні ефекти) та похибки супутникових годинників.

З огляду на просторове розташування об'єкта та відстані до найближчих перманентних GNSS-станцій (ODES, SHAB, VELM), що не перевищують допустимих значень для ефективної корекції сигналу, оптимальним методом визначено мережеву RTK-технологію (Network RTK), яка використовує декілька базових станцій для створення регіональної моделі похибок.

Третій етап – передача диференціальних поправок від базової станції до рухомого приймача (ровера). Передача здійснюється через мобільний інтернет за протоколом NTRIP (Networked Transport of RTCM via Internet Protocol) або через GSM-зв'язок. Ровер – це геодезичний GNSS-приймач, з яким фахівець працює безпосередньо на місцевості. Він одночасно виконує дві операції: приймає сигнали від супутників та отримує поправки від базової станції, об'єднуючи їх для обчислення точного місцеположення у режимі реального часу.

Четвертий етап – безпосереднє визначення координат поворотних точок меж у режимі RTK (Real Time Kinematic). У цьому режимі ровер обчислює координати X, Y, H з точністю до 1–3 см безпосередньо в полі. На цьому етапі критично важливим є контроль якості вимірювань за двома основними показниками

– FIX (фіксоване рішення): означає, що цілі числа фазових циклів (ambiguities) визначені правильно, а отже, точність є максимальною. Вимірювання приймаються лише за умови фіксованого рішення;

– PDOP (Position Dilution of Precision): показник геометричного розташування супутників; чим він нижчий (бажано менше 2,0), тим надійніші вимірювання.

Визначення координат виконувалося із застосуванням двочастотного GNSS-приймача, здатного працювати з сигналами багатьох супутникових систем. Польові роботи проводилися згідно з програмою спостережень, яка передбачала статичний режим роботи на опорних точках та кінематичний режим RTK для визначення координат межових точок.

Прив'язка до референтних GNSS-станцій та контроль точності. Для забезпечення метрологічної достовірності результатів GNSS-вимірювань та підтвердження якості польових робіт виконано прив'язку визначених координат поворотних точок до постійно діючих референтних станцій Державної геодезичної мережі. Відповідно до довідки «ZakPOS» № 013 від 03.04.2025, станції спостережень глобальних навігаційних супутникових систем (GNSS) включені до Банку геодезичних даних Державної геодезичної мережі та можуть використовуватися як вихідні пункти на рівні Державної геодезичної мережі. Це забезпечує юридичну та технічну легітимність отриманих координат.

Прив'язка виконувалася до трьох найближчих референтних станцій, розташованих у зоні надійного прийому сигналу: ODES (м. Одеса), SHAB (с. Шабо, Білгород-Дністровський район), VELM (с. Великомихайлівка, Роздільнянський район). Для кожної поворотної точки обчислено прирости координат (d_N , d_E) відносно відповідної референтної станції, довжини ліній та середню квадратичну похибку (образну точність) визначення положення. Узагальнені результати прив'язки за трьома станціями наведено в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2 – Дані прив'язки поворотних точок земельної ділянки до референтних станцій ODES, SHAB, VELM

№ точки	Параметр	ODES	SHAB	VELM
1	d _N , м	27123,35	59518,94	45418,45
	d _E , м	28603,96	2705,15	38571,74
	Довжина лінії, м	39419,06	59580,38	59587,03
	СКП, м	0,190	0,232	0,168
2	d _N , м	27182,07	59577,66	45359,74
	d _E , м	28711,88	2813,08	38463,81
	Довжина лінії, м	39537,79	59644,04	59472,44
	СКП, м	0,233	0,253	0,178
3	d _N , м	27196,68	59592,27	45345,12
	d _E , м	28733,10	2834,30	38442,60
	Довжина лінії, м	39563,25	59659,63	59447,57
	СКП, м	0,184	0,217	0,161
4	d _N , м	27201,82	59597,40	45339,99
	d _E , м	28731,38	2832,58	38444,31
	Довжина лінії, м	39565,53	59664,68	59444,76
	СКП, м	0,191	0,252	0,176
5	d _N , м	27252,23	59647,81	45289,58
	d _E , м	28679,14	2780,34	38496,55
	Довжина лінії, м	39562,32	59712,57	59440,14
	СКП, м	0,223	0,259	0,169
6	d _N , м	27253,40	59648,99	45288,40
	d _E , м	28676,78	2777,97	38498,92
	Довжина лінії, м	39561,41	59713,64	59440,78
	СКП, м	0,214	0,244	0,174
7	d _N , м	27257,46	59653,04	45284,35
	d _E , м	28668,64	2769,83	38507,06
	Довжина лінії, м	39558,31	59717,31	59442,96
	СКП, м	0,199	0,188	0,202
8	d _N , м	27267,87	59663,46	45273,93
	d _E , м	28662,93	2764,12	38512,77
	Довжина лінії, м	39561,35	59727,45	59438,73
	СКП, м	0,149	0,223	0,220
9	d _N , м	27280,47	59676,06	45261,33
	d _E , м	28656,02	2757,21	38519,68
	Довжина лінії, м	39565,03	59739,72	59433,61
	СКП, м	0,183	0,223	0,207
10	d _N , м	27223,16	59618,74	45318,65
	d _E , м	28552,34	2653,53	38623,36
	Довжина лінії, м	39450,43	59677,76	59544,47
	СКП, м	0,170	0,254	0,202

Аналіз даних таблиці 3.2 свідчить, що:

1. Довжини ліній від референтних станцій до поворотних точок становлять:

- для станції ODES – від 39419,06 м до 39565,53 м;
- для станції SHAB – від 59580,38 м до 59739,72 м;
- для станції VELM – від 59433,61 м до 59587,03 м.

Всі значення не перевищують допустимої відстані для ефективного застосування мережевої RTK-технології, що підтверджує коректність вибору базових станцій.

2. Середньоквадратичні похибки (образна точність) для всіх точок за трьома станціями не перевищують 0,259 м, що є високим показником точності для GNSS-вимірювань у режимі RTK. Найменші значення СКП зафіксовано для станції VELM (від 0,161 м до 0,220 м), що зумовлено її найближчим розташуванням до об'єкта дослідження.

3. Стабільність результатів підтверджується близькими значеннями координат X, Y, отриманими при прив'язці до трьох незалежних станцій, що свідчить про відсутність систематичних похибок та високу надійність виконаних вимірювань.

Таким чином, прив'язка до трьох незалежних референтних станцій, які мають офіційний статус пунктів Державної геодезичної мережі, забезпечує необхідну точність і надійність координатних даних, що є обов'язковою умовою для подальшого внесення відомостей до Державного земельного кадастру та державної реєстрації права власності.

Камеральне опрацювання результатів геодезичних вишукувань.

П'ятий етап – камеральна обробка отриманих даних. Після завершення польових робіт дані з ровера завантажуються у спеціалізоване програмне забезпечення. У межах даного проєкту обчислення площ виконано аналітичним способом із використанням автоматизованої системи «Digitals» на персональному комп'ютері, а землепорядні роботи здійснювалися із

застосуванням програмного комплексу GIS-6. Безпосередньо під час польових вимірювань координати поворотних точок визначалися з використанням програмного забезпечення *Smartworx Viva LandXML Export 4.60*, яке забезпечує експорт даних у формат LandXML для подальшої обробки в камеральних умовах. На цьому етапі фахівець виконує остаточну перевірку вимірювань, усуває можливі «викиди» (грубі похибки), проводить зрівноваження результатів та перераховує координати у державну систему координат. У даному проєкті координати поворотних точок визначено у державній системі координат СК-63 (зона 3). Для переходу від геодезичних (еліпсоїдних) висот до нормальних висот у Балтійській системі висот використано геоїдну модель GM96. До складу технічного звіту додатково включено відомість про обчислення площі земельної ділянки в місцевій системі координат МСК-51, що забезпечує можливість використання результатів у різних системах координат для потреб місцевих органів влади та архівування.

Результати польових GNSS-спостережень. Визначені координати поворотних точок земельної ділянки, які наведено в таблиці 3.3.

Таблиця 3.3 – Координати поворотних точок земельної ділянки

Назва	X, м	Y, м	СКП в плані, м
1	5162790,963	3364905,967	0,020
2	5162849,680	3364798,044	0,017
3	5162864,292	3364776,826	0,021
4	5162869,428	3364778,545	0,016
5	5162919,837	3364830,784	0,017
6	5162921,015	3364833,149	0,019
7	5162925,068	3364841,289	0,020
8	5162935,481	3364847,000	0,020
9	5162948,084	3364853,912	0,019
10	5162890,769	3364957,591	0,019

Вимірювання виконувалися в системі координат CS63-3_25, що відповідає державній системі СК-63 (зона 3) із локальним уточненням. Для кожної точки розраховано середньоквадратичну похибку (СКП) у плані, значення якої не перевищують 0,021м, що підтверджує високу точність виконаних вимірювань та відповідність нормативним вимогам.

На основі наведених координат обчислено довжини сторін, периметр та площу ділянки згідно з формулами, поданими нижче.

Для кожної поворотної точки i отримано планові координати X_i , Y_i , де X_i – абсциса точки (м), Y_i – ордината точки (м).

Оцінка точності визначення координат здійснювалася за показником середньоквадратичної похибки (СКП) положення точок у плані:

$$m_{X,Y} = \sqrt{m_X^2 + m_Y^2} \quad (3.1)$$

Де m_X та m_Y – середньоквадратичні похибки визначення координат за відповідними осями.

Отримані значення СКП для GNSS-вимірювань у режимі RTK становлять у плані 0,02–0,05 м, за висотою – 0,03–0,07 м, що повністю відповідає нормативним вимогам до точності топографо-геодезичних робіт у землеустрої.

Довжини сторін між суміжними поворотними точками i та $i+1$ обчислено за формулою:

$$S_i = \sqrt{(X_{i+1} - X_i)^2 + (Y_{i+1} - Y_i)^2} \quad (3.2)$$

Периметр земельної ділянки визначено як сума довжин усіх сторін: $P = \sum S_i$ (для i від 1 до n).

Площу земельної ділянки обчислено аналітичним способом за координатами поворотних точок із використанням формули Гаусса (формули площі багатокутника):

$$F = \frac{1}{2} \sum (X_i \times Y_{i+1} - X_{i+1} \times Y_i) \quad (3.3)$$

За результатами математичного опрацювання встановлено такі просторові характеристики:

- периметр ділянки становить 495,45 м;
- площа ділянки – 1,4939 га, що з точністю до округлення відповідає проектній площі 1,49 га.

Контрольне обчислення площі, виконане графічним способом за побудованим планом, підтвердило правильність отриманого результату – розбіжності знаходяться в межах допустимої похибки.

Контроль якості на камеральному етапі здійснюється за такими критеріями: точність замикання полігону меж, відсутність нев'язок, що перевищують допустимі значення, та правильність обчислення площі.

Контроль правильності визначення координат в даній кваліфікаційній роботі здійснено шляхом:

- перевірки замикання полігону меж;
- аналізу лінійних та кутових нев'язок;
- порівняння обчислених довжин сторін з їхніми виміряними значеннями.

Формування проектної структури земельних угідь. На підставі виконаних геодезичних вимірювань, даних Державного земельного кадастру та технічного завдання замовника сформовано проектну структуру земельних угідь, яка передбачає наступний розподіл площі в межах ділянки (згідно з Класифікатором видів земельних угідь – КВЗУ):

- код 013.00 (землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами) – 0,1344 га. Ця частина ділянки зайнята існуючою нежитловою будівлею (складом) площею 131,4 м², яка належить замовнику на праві приватної власності, та прилеглою до неї допоміжною територією;

- код 002.02 (пасовища) – 1,3595 га. Це вільна від забудови частина ділянки, яка проектується для використання у сільськогосподарських цілей, зокрема для випасання худоби та сінокосіння, що відповідає цільовому призначенню для ведення особистого селянського господарства.

Обґрунтованість такої структури угідь полягає у забезпеченні збалансованого використання території: збереженні та експлуатації наявної капітальної споруди з одночасним виділенням значного масиву сільськогосподарських угідь для ведення товарного виробництва. Визначені межі та конфігурація ділянки забезпечують зручний доступ до кожного з функціональних блоків. Відомості про кількісний та якісний склад земель згідно з проєктом наведені в експлікації (таблиця 3.4).

Таблиця 3.4 – Експлікація земельних угідь згідно з проєктом

Категорія земель, за рахунок якої відводиться земельна ділянка	Умови відведення	Код КВЦПЗ (існуючий)	Код КВЦПЗ (проєктний)	Загальна площа, га	Вид угідь згідно з додатком 4 до Постанови КМ "Про порядок ведення державного земельного кадастру" у тому числі:		
					Землі під с/г та іншими господ. будівлями і дворами, га	Малоповерхова забудова, га	Пасовища, га
					013.00	007.01	002.02
Землі сільськогосподарського призначення	у власність	01. 01.15	01. 01.03	1,4939	0,1344	-	1,3595

Формування кадастрового плану. На основі уточнених координат поворотних точок та виконаних математичних розрахунків сформовано кадастровий план земельної ділянки, який є основним графічним документом, що відображає просторове положення, конфігурацію, межі та площу ділянки у форматі, встановленому для Державного земельного кадастру.

Кадастровий план розроблено згідно з вимогами Порядку ведення Державного земельного кадастру (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051) [12] та Інструкції про порядок складання кадастрового плану земельної ділянки (наказ Міністерства екології та природних ресурсів України від 17.10.2012 № 522).

До складу кадастрового плану включено такі обов'язкові елементи:

- графічне зображення земельної ділянки з відображенням її меж;
- геодезичні дані (довжини сторін, дирекційні кути, координати поворотних точок);
- інформацію про суміжні землекористування (землеволодіння);
- площу земельної ділянки та її розподіл за угіддями;
- кадастровий номер ділянки (присвоюється після внесення відомостей до Державного земельного кадастру).

Графічною основою для складання кадастрового плану слугував план меж земельної ділянки, побудований за результатами геодезичних вимірювань. Обидва документи виконані в єдиній системі координат СК-63 (зона 3) та масштабі, що забезпечує необхідну деталізацію відображення об'єкта.

Сформований кадастровий план (вкладиш 3) разом з обмінним файлом у форматі XML є невід'ємною складовою пакета документації, що подається до органів Державного земельного кадастру для внесення відомостей та присвоєння кадастрового номера земельній ділянці.

Таким чином, у результаті виконання топографо-геодезичних вишукувань за технологією Network RTK, математичного опрацювання координатних даних та камерального проєктування сформовано повний

пакет технічної документації, що дає змогу перейти до наступного етапу – погодження проєкту землеустрою у встановленому законодавством порядку (пункт 3.4). Розроблена документація містить усі необхідні графічні та текстові матеріали для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та подальшої реєстрації права власності. Послідовність виконаних операцій (від супутникового сигналу до сформованого обмінного файлу) гарантує, що визначені межі земельної ділянки є юридично достовірними та технічно точними, що є обов'язковою вимогою для документації із землеустрою.

3.4 Погодження, затвердження проєкту землеустрою та державна реєстрація земельної ділянки

Завершальним етапом реалізації проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність є проходження процедур погодження та затвердження розробленої документації, винесення меж ділянки в натуру, внесення відомостей до Державного земельного кадастру, а також державна реєстрація речового права на земельну ділянку.

Погодження проєкту землеустрою. Після завершення розроблення проєкту землеустрою сформований пакет документації підлягає погодженню, відповідно до вимог чинного законодавства України, зокрема статті 186-1 Земельного кодексу України [4].

Основною метою погодження є підтвердження:

- правильності визначення меж земельної ділянки;
- відповідності цільового призначення земельної ділянки містобудівній документації;
- відсутності порушень прав суміжних землекористувачів;
- дотримання обмежень у використанні земель (охоронних зон, санітарно-захисних розривів тощо).

Проєкт погоджується з такими органами та особами:

- територіальним органом Держгеокадастру – щодо відповідності документації вимогам земельного законодавства, нормативно-технічним документам та даним Державного земельного кадастру;
- власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок – у разі наявності спірних питань щодо проходження меж (згідно зі статтею 198 Земельного кодексу України) [4];
- органом містобудування та архітектури – у частині відповідності цільового призначення ділянки містобудівній документації (за потреби).

Строк погодження проєкту не повинен перевищувати 14 календарних днів з дня подання документів до відповідного органу (відповідно до статті 186-1 ЗКУ) [4].

Затвердження проєкту землеустрою. Після успішного погодження проєкт землеустрою подається на затвердження до відповідного органу місцевого самоврядування – Роздільнянської міської ради. Затвердження відбувається шляхом прийняття рішення на сесії міської ради. Рішення про затвердження проєкту є юридичною підставою для:

- формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;
- винесення меж ділянки в натуру (на місцевість);
- подальшої державної реєстрації земельної ділянки та права власності.

Винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість). Після затвердження проєкту землеустрою виконується винесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) – процедура перенесення проектних меж ділянки з кадастрового плану на місцевість із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка.

Винесення меж здійснюється сертифікованим інженером-землевпорядником або інженером-геодезистом із застосуванням сучасного геодезичного обладнання, зокрема GNSS-приймачем Leica GS08 plus у режимі реального часу (RTK). Вимірювання виконуються у державній системі координат СК-63 (зона 3), що відповідає системі координат, у якій

визначено межі ділянки на стадії проєктування, із використанням мережі перманентних референтних GNSS-станцій (ODES, SHAB, VELM). Середня квадратична похибка положення межових знаків не повинна перевищувати 0,10 м для земель сільськогосподарського призначення. Винесення меж земельної ділянки здійснюється за координатами поворотних точок, визначених у проєкті землеустрою (таблиця 3.3). Процес включає такі основні етапи:

1. Рекогносцирування території – обстеження ділянки, визначення умов місцевості, наявності геодезичних пунктів, орієнтирів та можливих перешкод.

2. Польові геодезичні роботи – визначення положення проектних поворотних точок на місцевості із застосуванням GNSS-приймачів у режимі RTK з прив'язкою до референтних станцій ODES, SHAB та VELM. Для кожної точки фіксуються координати та здійснюється винесення їх у натуру.

3. Закріплення меж – встановлення межових знаків у кожній поворотній точці. Використовуються межові знаки встановлених типів (металеві штирі, дерев'яні стовпи або бетонні піраміди), які повинні бути довговічними, стійкими та чітко ідентифікуватися на місцевості;

4. Оформлення результатів робіт – складання акту винесення меж земельної ділянки в натуру, який є первинним документом виконаних геодезичних робіт. Акт винесення меж підписується виконавцем робіт, замовником та, за можливості, власниками або користувачами суміжних земельних ділянок (у разі їх присутності). В акті зазначаються:

- перелік поворотних точок і встановлених межових знаків із координатами;
- схема розташування межових знаків;
- відомості про погодження меж із суміжними землекористувачами (за наявності);
- дата виконання робіт.

Креслення перенесення проєкту в натуру є складовою частиною технічної документації та повинно містити: межі земельної ділянки, нумерацію поворотних точок, координати, місця встановлення межових знаків, суміжні землекористування, елементи ситуації (дороги, будівлі), масштаб, орієнтацію, а також відомості про систему координат і метод виконання робіт.

Таким чином, винесення меж у натуру забезпечує відповідність між проектними матеріалами землеустрою та фактичним положенням земельної ділянки на місцевості, що є необхідною умовою її подальшої державної реєстрації.

Державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі Після винесення меж земельної ділянки в натуру та складання акту винесення меж здійснюється державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Для цього до кадастрового реєстратора подаються:

- затверджений проєкт землеустрою (в паперовому та електронному вигляді);
- електронний обмінний файл у форматі XML, сформований згідно з вимогами Держгеокадастру;
- акт винесення меж земельної ділянки в натуру (складений після польових робіт);
- заява встановленого зразка (форма 1-ЗК) та документ, що посвідчує особу заявника.

На підставі поданих документів кадастровий реєстратор здійснює:

- перевірку координат меж земельної ділянки на предмет відсутності накладок з іншими ділянками;
- контроль відповідності просторових даних вимогам кадастру (згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою КМУ від 17.10.2012 № 1051) [12];

- перевірку наявності всіх необхідних документів, включаючи акт винесення меж.

Строк внесення відомостей до кадастру (згідно зі статтею 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр») не повинен перевищувати 7 робочих днів з дня подання заяви.

У разі позитивного результату земельній ділянці присвоюється унікальний кадастровий номер, а відомості про неї вносяться до Державного земельного кадастру. Присвоєння кадастрового номера є обов'язковою умовою для подальшої державної реєстрації речових прав на земельну ділянку.

Державна реєстрація права власності. Заключним етапом є державна реєстрація права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (згідно із Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Для цього заявник подає до органу державної реєстрації прав (або через Центр надання адміністративних послуг) такі документи:

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку (з кадастровим номером);
- рішення Роздільнянської міської ради про затвердження проєкту землеустрою та передачу земельної ділянки у власність;
- акт винесення меж земельної ділянки в натуру;
- документ, що посвідчує особу заявника (паспорт, РНОКПП);
- заяву про державну реєстрацію права власності.

Строк державної реєстрації прав становить 5 робочих днів з дня подання заяви (відповідно до статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

За результатами розгляду поданих документів державний реєстратор вносить запис до Державного реєстру речових прав, після чого заявник набуває повноправного статусу власника земельної ділянки.

Загальна схема погодження, затвердження проєкту землеустрою, винесення меж в натуру, державної реєстрації земельної ділянки та права власності наведена на рисунку 3.4. Схема відображає послідовність виконання всіх етапів: від подання документації на погодження до отримання свідоцтва про право власності, із зазначенням ключових документів, що супроводжують кожен етап, та органів, що приймають рішення.

Таким чином, послідовне виконання процедур погодження, затвердження, винесення меж в натуру, державної реєстрації земельної ділянки у кадастрі та реєстрації права власності забезпечує юридичне оформлення результатів землеустрою та надає можливість повноцінного використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення.

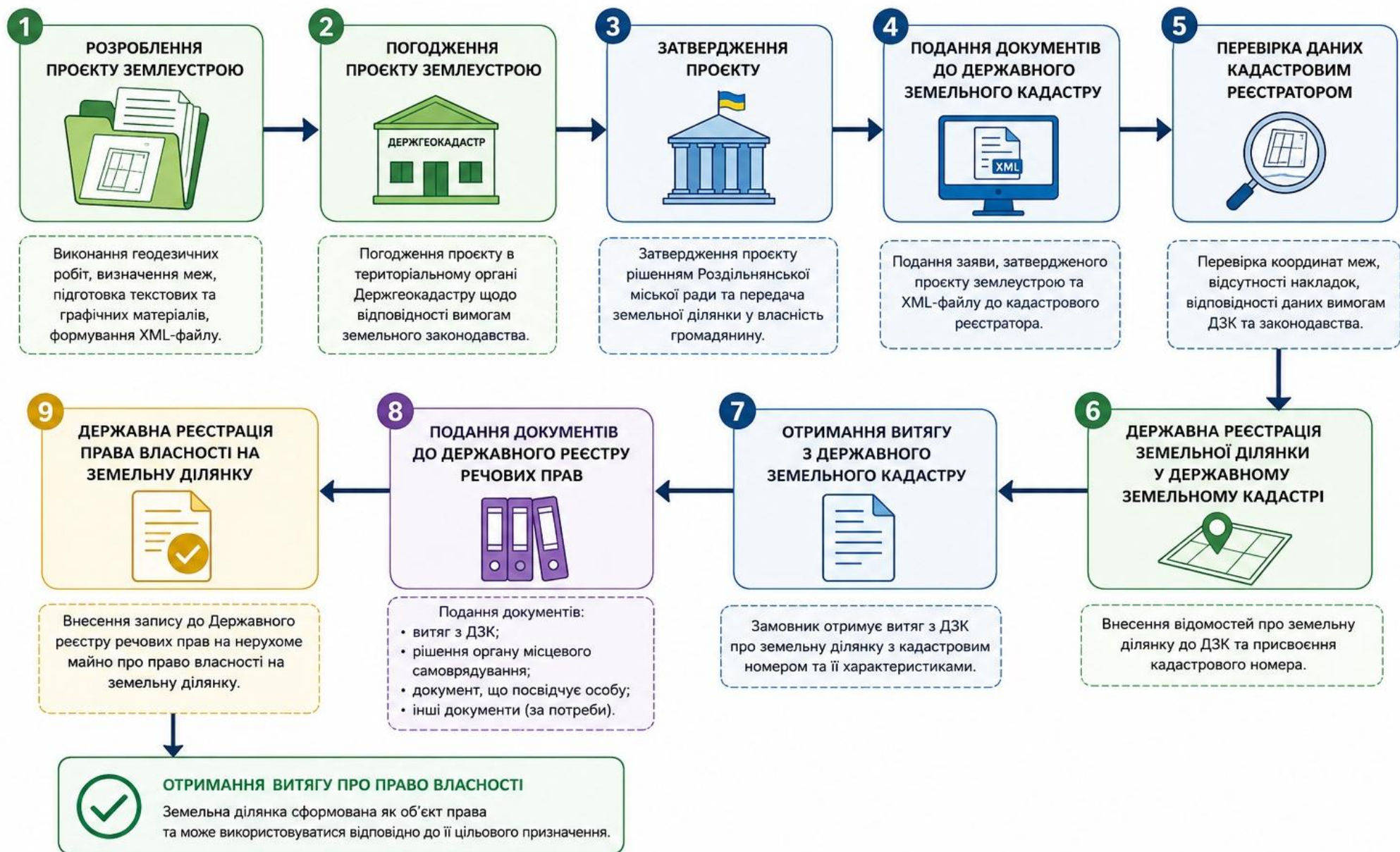


Рисунок 3.4 – Схема погодження, затвердження проєкту землеустрою та державної реєстрації земельної ділянки і права власності

ВИСНОВКИ

У результаті виконання кваліфікаційної роботи на тему «Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства на території Роздільнянського району» зроблено наступні висновки:

1. На основі проведеного аналізу нормативно-правової бази встановлено, що система регулювання земельних відносин в Україні є багаторівневою та динамічною. Сучасне законодавство зазнало суттєвих змін у зв'язку з прийняттям Закону України № 1423-IX від 28.04.2021 р., який забезпечив децентралізацію управління земельними ресурсами, розширення повноважень територіальних громад, дерегуляцію процедур погодження документації із землеустрою та спрощення механізмів зміни цільового призначення земельних ділянок. В умовах воєнного стану запроваджено тимчасові обмеження на безоплатну передачу земель у приватну власність, однак базові інструменти землеустрою та регульовані механізми передачі земель у користування збережено, що забезпечує стабільність земельних відносин у кризових умовах.

2. Фізико-географічна характеристика території дослідження (село Виноградар Роздільнянського району Одеської області) засвідчила наявність сприятливих природно-кліматичних умов для ведення особистого селянського господарства: рівнинний рельєф, чорноземні ґрунти, помірно-континентальний клімат з достатньою кількістю тепла та помірним зволоженням. Топографо-геодезична забезпеченість району робіт є високою завдяки функціонуванню на території Одеської області 11 постійно діючих GNSS-станцій, що дозволяє ефективно застосовувати супутникові технології для виконання землевпорядних робіт.

3. Підготовчий етап проєктування включав подання замовником заяви до Роздільнянської міської ради, отримання рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою (на підставі статей 12, 116, 118 ЗКУ) та аналіз правового статусу земельної ділянки та розташованого на ній

нерухомого майна. Встановлено, що ділянка площею 1,49 га перебуває у комунальній власності, належить до категорії земель сільськогосподарського призначення, обліковується як землі запасу (код КВЦПЗ – 01.15) та містить об'єкт нерухомого майна (склад площею 131,4 м²), що перебуває у приватній власності замовника. Відповідно до статті 120 ЗКУ, відведення ділянки у власність забезпечує єдність правового режиму земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

4. Розроблення проєкту землеустрою виконано із застосуванням сучасної мережевої RTK-технології (Network RTK) з використанням двочастотного GNSS-приймача та прив'язкою до постійно діючих референтних станцій ODES, SHAB, VELM, що підтверджено довідкою «ZakPOS» № 013 від 03.04.2025. Координати 10 поворотних точок визначено в державній системі координат СК-63 (зона 3) із середньоквадратичними похибками, що не перевищують 0,021 м у плані, що відповідає нормативним вимогам до точності топографо-геодезичних робіт у землеустрої.

5. Камеральне опрацювання результатів виконано із застосуванням програмних комплексів «Digitals» (аналітичне обчислення площ) та GIS-6 (землевпорядні роботи), а також програмного забезпечення Smartworx Viva LandXML Export 4.60 для експорту даних у формат LandXML. На основі отриманих координат за формулою Гаусса обчислено площу ділянки – 1,4939га та периметр – 495,45м. Проєктом передбачено зміну цільового призначення ділянки з 01.15 (землі запасу під сільськогосподарськими будівлями і дворами) на 01.03 (для ведення особистого селянського господарства) відповідно до статті 20 Земельного кодексу України. Сформовано проєктну структуру земельних угідь: землі під сільськогосподарськими будівлями і дворами (код 013.00) – 0,1344 га, пасовища (код 002.02) – 1,3595 га.

6. Розроблено повний пакет графічних матеріалів, включаючи ситуаційний план розташування земельної ділянки, схему розташування постійнодіючих GNSS-станцій (ODES, SHAB, VELM), план меж земельної

ділянки з геодезичними даними (довжини сторін, координати поворотних точок, суміжні землекористування) та кадастровий план, виконаний у масштабі та системі координат СК-63 (зона 3) згідно з вимогами Порядку ведення Державного земельного кадастру (постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012).

7. Визначено послідовність завершальних процедур реалізації проєкту, що включають: погодження документації з територіальним органом Держгеокадастру (строк – 14 календарних днів згідно зі статтею 186-1 ЗКУ); затвердження проєкту Роздільнянською міською радою; винесення меж ділянки в натуру із закріпленням межевими знаками та складанням акта винесення меж; державну реєстрацію земельної ділянки в Державному земельному кадастрі з присвоєнням кадастрового номера (строк – 7 робочих днів згідно зі статтею 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр»); державну реєстрацію права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (строк – 5 робочих днів згідно зі статтею 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Розроблений проєкт землеустрою є повною, технічно обґрунтованою та нормативно відповідною документацією, що містить усі необхідні текстові та графічні матеріали для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, присвоєння кадастрового номера та державної реєстрації права власності на земельну ділянку. Послідовність виконаних операцій «від супутникового сигналу до сформованого обмінного файлу» гарантує, що визначені межі земельної ділянки є юридично достовірними та технічно точними, що є обов'язковою вимогою для документації із землеустрою.

Запропонований у роботі комплексний підхід до виконання топографо-геодезичних робіт із використанням мережевої RTK-технології може бути рекомендований для впровадження в практичну діяльність землевпорядних організацій при розробленні аналогічної документації.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Агрокліматичний довідник по території України / за ред. Т.І. Адаменко, М.І. Кульбіді, А.Л. Прокопенко. Кам'янець-Подільський, 2011. 108 с.
2. Агрокліматичний довідник по Одеській області (1986-2005pp.) / за ред. В.М. Ситова, Т.І. Адаменко. Одеса: Гідрометеорол. центр Чорного та Азов. Морів. Астропринт, 2011. 203 с.
3. Алгоритм розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Головне управління Держгеокадастру. URL: https://protocol.ua/ua/algoritm_rozrobki_proektu_zemleustroyu_shchodo_vidvedennya_zemelnoi_dilyanki/#google_vignette
4. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 15.02.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2768-14>
5. Конституція України від 28.06.1996р. № 254к/96-ВР. Дата оновлення: 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80iText>.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021р. № 1423-IX. Дата оновлення: 15.02.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20>.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану: Закон України від 12.05.2022р. №2247-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20> Text.
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану: Закон України від 24.03.2022р. №2145-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20> Text
9. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011р. №3613-VI. Дата оновлення: 08.08.2025. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

10. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003р. № 963-IV. Дата оновлення: 26.05.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15> Text.
11. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004р. №1952-IV. Дата оновлення: 08.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15iText>.
12. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-75 до Порядку): Постанова КМУ № 1051 від 17.10.2012. Дата оновлення: 07.05.2026. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF>.
13. Про затвердження класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території: Постанова КМУ від 11.01.2025 № 654. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF> Text.
14. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051. Дата оновлення: 09.05.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> Text.
15. Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 02.12.2016 №509. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1646-16> Text.
16. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації: Постанова КМУ від 01.09.2021 № 926. Дата оновлення: 14.03.2026. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF> Text.
17. Про затвердження Порядку топографічної зйомки у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500: Наказ Міністерства аграрної політики та

- продовольства України від 17.04.2025 № 1675. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0868-25>
18. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. URL:
<https://zemlevporyadnik.com.ua/proekt-zemleustroyu-vidvedennya.html>.
19. Про землеустрій: Закон України від 18.05.2003 № 858-IV. Дата оновлення:
08.08.2025 URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
20. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997р.
№280/97-вр. Дата оновлення: 30.05.2026. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-%D0%B2%D1%80> Text.
21. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003р. № 1378-IV. Дата
оновлення: 08.08.2025. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15> Text.
22. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003р. № 962-IV. Дата
оновлення: 08.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15>.
23. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011р.
№ 3038-VI. Дата оновлення: 08.06.2026. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> Text.
24. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від
23.12.1998р. №353-XIV. Дата оновлення: 15.11.2024. URL:
<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14> Text.