

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 «Геодезія та землеустрій»
за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій»

**ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ НЕСФОРМОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В
МЕЖАХ БОЛГРАДСЬКОЇ МІСЬКОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ
ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ БУДІВЕЛЬ ТОРГІВЛІ**

Науковий керівник: ст. викладач,

Лідія СМОЛЕНСЬКА

(підпис)

Рецензент: ст. викладач,

Ольга ПАНАСЮК

(підпис)

Виконав здобувач денної форми
навчання

Едуард КУДРИЧ

(підпис)

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

Едуард КУДРИЧ

(підпис)

ОДЕСА – 2026

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.зав. кафедри _____ Малащук О.С.

«___» _____ 2026 р.

З а в д а н н я

НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ ЗДОБУВАЧУ ВИЩОЇ ОСВІТИ

КУДРИЧ ЕДУАРДУ БОГДАНОВИЧУ

1.Тема роботи: Інвентаризація несформованих земельних ділянок в межах Болградської міської територіальної громади для будівництва та обслуговування будівель торгівлі

Керівник роботи ст.викладач Смоленська Л.І., затверджений наказом по університету від «_04_» __02__ 2026 р. №09

2. Строк подання роботи здобувачем вищої освіти «_12_» _06_ 2026 р.

3. Вихідні дані до роботи

1. План існуючого використання земель Болградської міської територіальної громади. 2. Матеріали топографо-геодезичних вишукувань. 3. Нормативно-правова база.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки

1. Вступ. 2. Нормативно – правові аспекти проведення інвентаризації земель. 3. Характеристика об'єкту інвентаризації. 4. Вдосконалення процесу інвентаризації земель. 5. Охорона навколишнього середовища. 6. Висновки. 7. Список використаної літератури.

5. Перелік графічних матеріалів (з точним зазначенням обов'язкових креслень): Кадастровий план земельної ділянки

6. Дата видачі завдання «__» _____ 2026 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Термін виконання	Примітка
1.	Видача завдання на кваліфікаційну роботу. Опрацювання літератури для написання кваліфікаційної роботи.		
2.	Написання розділу нормативно – правові аспекти проведення інвентаризації земель		
3.	Характеристика об'єкту інвентаризації земельної ділянки		
4.	Вдосконалення процесу інвентаризації земель		
	Інвентаризація земель як складова землеустрою		
-	Впровадження сучасних технологій		
5.	Охорона навколишнього середовища		
6.	Написання висновків		
7.	Опрацювання графічного матеріалу		
8.	Оформлення кваліфікаційної роботи в цілому		
9.	Попередній захист кваліфікаційної роботи		

Здобувач вищої освіти _____ Едуард КУДРИЧ

Керівник _____ Лідія СМОЛЕНСЬКА

Гарант ОПП _____ Тетяна МОВЧАН

РЕФЕРАТ

Інвентаризація несформованих земельних ділянок в межах Болградської міської територіальної громади для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – Кудрич Е.Б. – кваліфікаційна робота – ОДАУ, кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру – 2026. – 53 ст. текстової частини, 8 рисунків, 13 таблиць, 27 літературних джерел, 1 аркуш графічної частини.

Текстова частина включає: вступ, нормативно - правові аспекти проведення інвентаризації земель, характеристика об'єкту інвентаризації, вдосконалення процесу інвентаризації земель, охорона навколишнього середовища, висновки, список використаної літератури.

Графічна частина включає: Кадастровий план земельної ділянки.

Ключові слова: ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ, ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА, КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ПРИРОДООХОРОННІ АСПЕКТИ, НЕСФОРМОВАНІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ, ДЕЦЕНТРАЛІЗАЦІЯ ВЛАДИ, АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНА ОДИНИЦЯ, МІСЬКА ТЕРИТОРІАЛЬНА ГРОМАДА.

. Результати інвентаризації забезпечать створення повноцінної бази даних земель, що спростить процедуру їх надання в оренду або власність для суб'єктів господарювання

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1 НОРМАТИВНО – ПРАВОВІ АСПЕКТИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ	8
1.1. Інвентаризація земель як основа для землеустрою	8
1.2. Методика проведення інвентаризації земель	15
РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ’ЄКТУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	24
РОЗДІЛ 3 ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ.....	42
3.1 Інвентаризація земель як складова землеустрою	42
3.2.Впровадження сучасних технологій	43
РОЗДІЛ 4 ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	46
4.1. Нормативно-правові засади охорони земель та довкілля при проведенні інвентаризації земель.....	46
4.2. Екологічна характеристика території Болградської міської територіальної громади.....	47
4.3. Природоохоронні аспекти інвентаризації несформованих земельних ділянок.....	48
ВИСНОВКИ	49
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК.....	51

ВСТУП

В умовах децентралізації влади та реформування місцевого самоврядування в Україні, територіальні громади отримали значні повноваження у сфері управління земельними ресурсами. Це вимагає від них розробки та впровадження дієвих механізмів для ефективного використання земель, що перебувають у комунальній власності. Болградська міська територіальна громада, як новоутворена адміністративно-територіальна одиниця, стикається з низкою проблем, пов'язаних із неврегульованістю земельних відносин, зокрема наявністю несформованих земельних ділянок. Проведення їх інвентаризації є першочерговим завданням для виявлення земельних резервів, встановлення їхнього правового статусу, меж та можливості залучення в господарський обіг. Особливого значення це набуває для розвитку інфраструктури торгівлі, що є важливим чинником економічного зростання та підвищення якості життя мешканців громади.

Мета роботи - обґрунтування теоретико-методичних засад та розробка практичних рекомендацій щодо проведення інвентаризації несформованих земельних ділянок Болградської міської територіальної громади для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Для досягнення мети визначено наступні завдання:

- дослідити правові та організаційні засади проведення інвентаризації земель в Україні ;
- провести аналіз сучасного стану землекористування та використання земельних ресурсів у межах Болградської міської територіальної громади ;
- ідентифікувати несформовані земельні ділянки на території громади та оцінити їхню придатність для будівництва об'єктів торгівлі, враховуючи містобудівні та цільові вимоги ;
- розробити алгоритм проведення інвентаризації, визначити склад інвентаризаційної комісії та необхідну документацію ;

- запропонувати шляхи оформлення результатів інвентаризації та напрямки ефективного використання виявлених ділянок для розвитку торговельної інфраструктури.

Об'єктом дослідження є земельні відносини в межах Болградської міської територіальної громади. Предмет дослідження - сукупність теоретичних, правових, методичних та практичних аспектів інвентаризації несформованих земельних ділянок з метою їх подальшого використання для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Методологічна основа роботи ґрунтується на загальнонаукових та спеціальних методах дослідження, зокрема: діалектичному, системному аналізі, порівняльно-правовому, статистичному, картографічному та методі узагальнення.

Практичне значення отриманих результатів полягає у можливості їх використання органами місцевого самоврядування Болградської міської ради для прийняття обґрунтованих управлінських рішень щодо впорядкування землекористування, формування інвестиційно-привабливих земельних ділянок та сприяння розвитку підприємництва у сфері торгівлі на території громади.

РОЗДІЛ 1

НОРМАТИВНО–ПРАВОВІ АСПЕКТИ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

1.1 Інвентаризація земель як основа для землеустрою

Земельні ресурси є одним із найважливіших компонентів природно-ресурсного потенціалу держави та матеріальною основою соціально-економічного розвитку суспільства. Ефективне використання земельного фонду, забезпечення раціонального землекористування, охорона земель та належне управління земельними відносинами неможливі без отримання достовірної інформації про кількісний і якісний стан земель. Одним із ключових інструментів отримання таких відомостей виступає інвентаризація земель, яка посідає важливе місце у системі землеустрою та державного земельного кадастру [1].

В умовах реформування земельних відносин в Україні особливого значення набуває проблема виявлення земельних ділянок, права на які не оформлені належним чином, а також земель, що фактично використовуються без встановлених меж та кадастрової реєстрації. До таких об'єктів належать неформовані земельні ділянки, інвентаризація яких є необхідною передумовою їх подальшого формування, державної реєстрації та включення до системи управління земельними ресурсами.

Державна політика у сфері земельних відносин спрямована на забезпечення раціонального використання та охорони земель, що потребує наявності актуальної, повної та достовірної інформації про земельний фонд. Саме інвентаризація земель дозволяє здійснювати збір, аналіз, систематизацію та уточнення відомостей щодо земельних ділянок, їх правового режиму, цільового призначення, меж, площі та фактичного використання.

Основною метою інвентаризації є виявлення неврахованих земель, нераціонально використовуваних територій, самовільно зайнятих ділянок, а також уточнення інформації щодо меж землеволодінь і землекористувань.

Інвентаризація земель тісно пов'язана із системою землеустрою. Згідно із Законом України «Про землеустрій», землеустрій являє собою сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та організацію території адміністративно-територіальних утворень, суб'єктів господарювання і громадян [4]. Одним із видів землевпорядної документації виступає технічна документація із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель.

У системі землеустрою інвентаризація виконує кілька важливих функцій. По-перше, вона забезпечує інформаційну основу для формування земельних ділянок та державної кадастрової реєстрації. По-друге, результати інвентаризації використовуються під час здійснення контролю за використанням та охороною земель. По-третє, проведення інвентаризації сприяє виявленню резервів земельних ресурсів та підвищенню ефективності управління землями територіальних громад.

Особливо актуальним питання проведення інвентаризації стало в умовах децентралізації та передачі земельних повноважень органам місцевого самоврядування. Територіальні громади отримали значний обсяг земель комунальної власності, що потребує обліку, встановленню правового статусу земель та уточнення фактичного використання територій. Для Болградської міської територіальної громади, як і для багатьох громад України, характерною є наявність земельних ділянок, які фактично використовуються, однак не сформовані відповідно до вимог чинного законодавства.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення відповідних відомостей до кадастру [5]. Несформована земельна ділянка не має визначених у встановленому порядку меж, кадастрового номера та належної правової ідентифікації, що створює ризики правових спорів, неефективного використання земель і втрат місцевих бюджетів.

Особливої уваги потребують земельні ділянки, призначені для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Зазначена категорія земель

відіграє важливу роль у розвитку місцевої економіки, підприємництва та комерційної інфраструктури. Наявність неоформлених або несформованих земельних ділянок комерційного призначення унеможлиблює повноцінне надходження орендної плати та земельного податку до бюджету громади, а також ускладнює процес просторового планування територій.

Важливе місце у нормативно-правовому забезпеченні інвентаризації земель займає підзаконне регулювання порядку її здійснення. Законодавче визначення загальних засад землеустрою та кадастрової діяльності конкретизується через відповідні постанови Кабінету Міністрів України, накази центральних органів виконавчої влади та нормативно-технічні документи. Саме вони встановлюють алгоритм виконання землевпорядних робіт, вимоги до документації, порядок використання геодезичних матеріалів та правила внесення відомостей до Державного земельного кадастру [6].

Проведення інвентаризації земель має комплексний характер та охоплює правовий, економічний, технічний і геоінформаційний аспекти. З правової точки зору інвентаризація забезпечує встановлення належного правового режиму земельних ділянок, перевірку відповідності фактичного використання земель вимогам законодавства та виявлення порушень земельного законодавства. З економічного погляду її результати впливають на наповнення місцевих бюджетів шляхом уточнення бази земельного оподаткування, визначення орендної плати та виявлення земель, які використовуються без належного оформлення прав [7].

Суттєве значення інвентаризація земель має також для реалізації принципів сталого розвитку територій. Раціональне використання земельних ресурсів передбачає збалансоване поєднання господарської діяльності, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення суспільних потреб. У цьому контексті результати інвентаризації дозволяють органам державної влади та місцевого самоврядування отримати актуальну інформацію щодо структури земельного фонду, характеру землекористування та можливостей подальшого просторового розвитку територій.

Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України земельна ділянка визнається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера [2]. До моменту завершення процедури формування земельна ділянка фактично не може виступати повноцінним об'єктом цивільних правовідносин. Саме тому питання інвентаризації несформованих земельних ділянок набуває особливого значення у практиці землевпорядної діяльності.

У контексті дослідження особливої уваги потребують земельні ділянки, призначені для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Згідно з чинною класифікацією видів цільового призначення земель такі землі належать до категорії земель житлової та громадської забудови [8]. Їх функціональне призначення безпосередньо пов'язане з розвитком підприємницької діяльності, створенням торговельної інфраструктури та формуванням економічної активності територіальних громад.

Для Болградської міської територіальної громади питання інвентаризації земель комерційного використання має особливу актуальність. Економічний розвиток громади значною мірою залежить від ефективності використання земельних ресурсів, рівня впорядкованості земельних відносин та здатності органів місцевого самоврядування забезпечити належний облік земельних ділянок. Наявність несформованих земель під об'єктами торгівлі або територіями перспективного комерційного використання може призводити до втрат бюджетних надходжень, правової невизначеності та конфліктів землекористування.

Одним із ключових завдань інвентаризації земель є встановлення відповідності між фактичним використанням земельної ділянки та її правовим статусом. На практиці нерідко виникають ситуації, коли земельна ділянка використовується для розміщення торговельного об'єкта, однак право користування не оформлене, межі ділянки не визначені, а відомості відсутні у кадастровій системі. За таких умов інвентаризація виступає інструментом легалізації землекористування та подальшого впорядкування земельних відносин.

Окрім правового значення, інвентаризація земель має важливе інформаційне значення для функціонування Державного земельного кадастру. Кадастрова система базується на принципах достовірності, повноти та актуальності відомостей про земельні ділянки. Проведення інвентаризації сприяє усуненню дублювання кадастрових даних, виправленню помилок у відомостях про межі та площі земельних ділянок, а також забезпечує актуалізацію інформації щодо фактичного землекористування [5].

Сучасний розвиток цифрових технологій істотно трансформував підходи до проведення інвентаризації земель. У практиці землеустрою дедалі ширше використовуються геоінформаційні системи, супутникові знімки, ортофотоплани, матеріали дистанційного зондування Землі та цифрові кадастрові карти. Використання таких інструментів підвищує точність землевпорядних робіт, скорочує строки проведення інвентаризації та забезпечує більш ефективне управління просторовими даними [9].

Отже, інвентаризація земель виступає не лише процедурою перевірки земельно-облікової інформації, а комплексним інструментом реалізації державної земельної політики, удосконалення системи землеустрою та забезпечення сталого розвитку територій. У межах Болградської міської територіальної громади її проведення є необхідною передумовою виявлення, формування та правового оформлення несформованих земельних ділянок, призначених для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Аналіз сучасного стану земельних відносин в Україні свідчить про наявність значної кількості проблем, пов'язаних із невідповідністю між фактичним використанням земель та інформацією, що міститься у земельно-обліковій документації. Серед найбільш поширених проблем можна виділити відсутність кадастрових номерів у частини земельних ділянок, накладення меж суміжних землекористувань, використання земель не за цільовим призначенням, самовільне зайняття територій, а також наявність земельних масивів із невизначеним правовим статусом [10]. За таких умов інвентаризація

виступає одним із базових інструментів приведення земельних даних у відповідність до реального стану використання територій.

У системі державного управління земельними ресурсами інвентаризація виконує не лише облікову, але й контрольну функцію. Її результати можуть використовуватись органами виконавчої влади та місцевого самоврядування під час здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, підготовки управлінських рішень, розроблення містобудівної документації та формування програм розвитку територіальних громад [11].

Особливого значення набуває взаємозв'язок інвентаризації земель із просторовим плануванням територій. У сучасних умовах ефективний розвиток громад неможливий без комплексного підходу до організації використання земельних ресурсів. Дані, отримані в результаті інвентаризації, застосовуються під час розроблення комплексних планів просторового розвитку територій громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій та іншої містобудівної документації. Достовірна інформація про межі земельних ділянок, їх правовий режим та фактичне використання є необхідною передумовою прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Питання інвентаризації земель набуло особливої актуальності після впровадження адміністративно-територіальної реформи та утворення територіальних громад. Розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин обумовило потребу у створенні актуальної земельно-інформаційної бази. Передача земель державної власності у комунальну власність територіальних громад супроводжується необхідністю уточнення складу земель, встановлення меж, визначення правового статусу ділянок та усунення помилок у земельному обліку.

У цьому контексті Болградська міська територіальна громада потребує проведення системної інвентаризації земельних ресурсів, зокрема земельних ділянок, призначених для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Економічний розвиток громади значною мірою залежить від функціонування підприємницького середовища, розвитку торговельної інфраструктури та

ефективності управління земельними ресурсами. Наявність неоформлених земельних ділянок ускладнює механізм залучення інвестицій, здійснення містобудівної діяльності та наповнення місцевого бюджету.

Земельні ділянки комерційного використання мають підвищену економічну цінність, оскільки пов'язані з підприємницькою діяльністю, розвитком малого та середнього бізнесу, розміщенням торговельних об'єктів, складських приміщень та іншої інфраструктури обслуговування населення. Водночас значна частина таких земель у громадах може залишатися несформованою або використовуватися без належного правового оформлення. Це створює правову невизначеність, ускладнює адміністрування земельних платежів та знижує ефективність управління територіальними ресурсами.

Необхідність проведення інвентаризації несформованих земельних ділянок також обумовлена вимогами чинного законодавства щодо обов'язковості державної реєстрації земельних ділянок як об'єктів цивільних прав. Лише сформована земельна ділянка, відомості про яку внесено до Державного земельного кадастру, може бути об'єктом права власності, оренди, сервітуту чи інших речових прав [2]. Відсутність кадастрової реєстрації фактично обмежує можливість законного використання земельної ділянки та унеможлиблює здійснення повноцінного правового обігу землі.

Крім того, проведення інвентаризації сприяє підвищенню рівня прозорості земельних відносин. Наявність відкритої та достовірної інформації про земельні ресурси громади забезпечує кращі умови для здійснення інвестиційної діяльності, запобігання корупційним ризикам та формування конкурентного середовища у сфері землекористування. Для органів місцевого самоврядування це створює можливості більш ефективного планування територіального розвитку та оптимізації використання земель комунальної власності.

Таким чином, інвентаризація земель є одним із ключових елементів сучасної системи землеустрою, державного земельного кадастру та управління земельними ресурсами. Її проведення забезпечує формування

актуальної інформаційної бази щодо земельного фонду, сприяє впорядкуванню земельних відносин, легалізації фактичного землекористування та підвищенню ефективності використання земельних ресурсів. У межах тематики даної кваліфікаційної роботи інвентаризація виступає необхідним інструментом виявлення, аналізу та формування несформованих земельних ділянок Болградської міської територіальної громади для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

1.2 Методика проведення інвентаризації земель

Методика проведення інвентаризації земель являє собою систему організаційних, правових, геодезичних, картографічних та кадастрових заходів, спрямованих на отримання достовірної інформації про земельні ресурси, уточнення правового статусу земельних ділянок та впорядкування земельних відносин. Проведення інвентаризації має важливе значення для формування повної та актуальної бази даних про земельний фонд, забезпечення ефективного управління територіями та підвищення рівня контролю за використанням земель [1].

Методичні засади проведення інвентаризації земель регламентуються Земельним кодексом України, Законом України «Про землеустрій», Законом України «Про Державний земельний кадастр», а також підзаконними нормативними актами у сфері землеустрою та кадастрової діяльності [2–4]. Згідно із чинним законодавством інвентаризація земель здійснюється шляхом розроблення відповідної технічної документації із землеустрою, яка містить комплекс текстових та графічних матеріалів, необхідних для визначення правового та просторового стану земельних ділянок.

Процес проведення інвентаризації земель передбачає послідовне виконання кількох взаємопов'язаних етапів, серед яких виділяють підготовчі роботи, камеральне опрацювання інформації, польові геодезичні роботи, аналіз отриманих результатів та оформлення землепорядної документації.

Першим етапом проведення інвентаризації є підготовчі роботи. На цьому етапі здійснюється збір та аналіз вихідних матеріалів, необхідних для виконання землевпорядних заходів. До таких матеріалів належать дані Державного земельного кадастру, містобудівна документація, генеральні плани населених пунктів, комплексні плани просторового розвитку територій громад, матеріали попередніх землевпорядних робіт, топографо-геодезичні матеріали, ортофотоплани, архівні картографічні документи та правовстановлюючі документи на землю [5].

Особливе значення підготовчий етап має під час інвентаризації неформованих земельних ділянок. Оскільки такі земельні ділянки можуть бути відсутні у кадастровій системі або мати неповні відомості щодо площі, меж чи правового статусу, виникає необхідність проведення поглибленого аналізу наявної документації та встановлення фактичного стану землекористування.

Після збору вихідної інформації здійснюється камеральне опрацювання матеріалів. Камеральні роботи включають систематизацію отриманих даних, їх аналіз, співставлення кадастрової інформації з картографічними матеріалами та встановлення можливих невідповідностей між фактичним використанням земель та офіційними відомостями. На цьому етапі можуть бути виявлені земельні ділянки без кадастрових номерів, випадки накладення меж, помилки у визначенні площ, самовільно зайняті території або факти невідповідності цільового призначення земель [6].

Камеральні дослідження є надзвичайно важливими при проведенні інвентаризації земель комерційного призначення. Для земельних ділянок, призначених для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, особливу увагу необхідно приділяти аналізу функціонального використання території, відповідності містобудівній документації та наявності правових підстав користування землею.

Наступним етапом інвентаризації виступають польові роботи. Польовий етап передбачає проведення топографо-геодезичних вимірювань, уточнення

меж земельних ділянок, визначення координат поворотних точок меж та фіксацію фактичного стану землекористування. Під час виконання польових робіт використовуються сучасні геодезичні технології, зокрема супутникові GNSS-приймачі, електронні тахеометри, цифрові топографічні системи та геоінформаційні комплекси [7].

Застосування сучасних геодезичних методів дозволяє забезпечити високу точність вимірювань та мінімізувати ризики виникнення помилок у процесі встановлення меж земельних ділянок. Особливо актуальним це є для несформованих земельних ділянок, межі яких не були визначені у встановленому законодавством порядку або втратили свою фактичну ідентифікацію на місцевості.

У межах Болградської міської територіальної громади проведення польових робіт може ускладнюватися особливостями історично сформованого землекористування, відсутністю актуальних геодезичних матеріалів, змінами забудови та невідповідністю між фактичним використанням земель і кадастровими даними. У зв'язку з цим методика проведення інвентаризації повинна враховувати необхідність комплексного аналізу просторових, правових та містобудівних характеристик території.

Важливою складовою методики проведення інвентаризації земель є застосування геоінформаційних технологій та цифрових кадастрових інструментів. Сучасний розвиток інформаційних систем значно розширив можливості здійснення землевпорядних робіт, забезпечивши автоматизацію процесів збору, аналізу та обробки просторових даних. Геоінформаційні системи дозволяють інтегрувати картографічну, кадастрову, містобудівну та статистичну інформацію в єдиному цифровому середовищі, що підвищує ефективність проведення інвентаризаційних заходів [8].

У процесі інвентаризації земель широко використовуються цифрові ортофотоплани, матеріали дистанційного зондування Землі, супутникові знімки, електронні кадастрові карти та просторові бази геоданих. Використання таких джерел інформації забезпечує можливість оперативного

виявлення змін у структурі землекористування, встановлення фактичних меж забудови, уточнення конфігурації земельних ділянок та виявлення невідповідностей між офіційними кадастровими даними і реальною ситуацією на місцевості.

Після завершення камеральних і польових робіт здійснюється етап узагальнення та аналізу отриманих результатів. На даному етапі виконується порівняльний аналіз фактичного стану використання земель із даними державного земельного кадастру, містобудівної документації та правовстановлюючих документів. У результаті такого аналізу формуються висновки щодо наявності неврахованих земельних ділянок, порушень меж землекористування, невідповідностей цільового використання земель або випадків неоформленого землекористування.

Наступним етапом є розроблення технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель. Відповідно до законодавчих вимог така документація містить текстові пояснення, графічні матеріали, кадастрові плани, схеми розташування земельних ділянок, координати поворотних точок меж, розрахунки площ, результати геодезичних вимірювань та інші матеріали, необхідні для прийняття управлінських рішень у сфері земельних відносин [3].

Особливу увагу при оформленні технічної документації необхідно приділяти питанням формування земельних ділянок. Формування земельної ділянки є юридично та технічно складною процедурою, що передбачає визначення меж земельної ділянки, встановлення її площі, конфігурації, цільового призначення та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Згідно зі статтею 79-1 Земельного кодексу України сформована земельна ділянка повинна мати визначені межі, унікальний кадастровий номер та бути зареєстрованою у кадастровій системі [2].

Під час інвентаризації несформованих земельних ділянок процедура формування набуває особливого значення. Фактично інвентаризаційні роботи стають підготовчою базою для подальшого створення повноцінного об'єкта земельних правовідносин. Саме за результатами інвентаризації визначаються

межі майбутньої земельної ділянки, здійснюється правовий аналіз можливості її формування, встановлюється відповідність містобудівній документації та оцінюється перспективність подальшого використання земельної ділянки.

У межах тематики даної кваліфікаційної роботи особливий інтерес становлять несформовані земельні ділянки, призначені для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. Для таких земель важливими методичними аспектами є визначення функціонального використання території, перевірка відповідності детальним планам територій, схемам зонування та вимогам містобудівної документації. Також необхідно враховувати транспортну доступність, інженерне забезпечення територій, характер навколишньої забудови та обмеження у використанні земель.

У Болградській міській територіальній громаді інвентаризація земель комерційного призначення може здійснюватися за поетапною методичною схемою. На першому етапі проводиться аналіз земельно-кадастрової інформації, містобудівних матеріалів та архівної документації. На другому етапі здійснюється дешифрування картографічних матеріалів, аналіз ортофотопланів і визначення територій потенційно несформованих земельних ділянок. Третій етап передбачає виконання польових обстежень, уточнення меж фактичного землекористування та проведення геодезичних вимірювань. На завершальному етапі формується технічна документація із землеустрою та здійснюється підготовка матеріалів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Важливим методичним питанням є також встановлення обмежень та обтяжень у використанні земель. Під час інвентаризації необхідно враховувати охоронні зони, санітарно-захисні території, інженерні комунікації, природоохоронні та містобудівні обмеження, що можуть впливати на можливість формування або використання земельних ділянок для потреб торговельної діяльності [9].

Ефективність проведення інвентаризації земель значною мірою залежить від якості міжвідомчої взаємодії між органами державної влади,

органами місцевого самоврядування, кадастровими установами, суб'єктами господарювання у сфері землеустрою та власниками або користувачами земельних ділянок. Наявність повної та актуальної інформації з різних джерел дозволяє мінімізувати ризики виникнення помилок, дублювання даних та правових конфліктів.

Серед основних проблем проведення інвентаризації земель в Україні можна виділити неповноту вихідної документації, застарілість картографічних матеріалів, розбіжності між кадастровими та фактичними даними, недостатній рівень цифровізації окремих територій та складність погодження землевпорядної документації. Для територіальних громад додатковими викликами залишаються обмежені фінансові ресурси, кадровий дефіцит та потреба у модернізації земельно-інформаційних систем.

Удосконалення методики проведення інвентаризації земель пов'язується із подальшим впровадженням цифрових технологій, розвитком геоінформаційних систем, інтеграцією земельного та містобудівного кадастрів, автоматизацією обробки просторових даних та удосконаленням нормативно-правового забезпечення землевпорядної діяльності [10]. Реалізація зазначених заходів сприятиме підвищенню точності землевпорядних робіт, забезпеченню прозорості земельних відносин та ефективнішому управлінню земельними ресурсами територіальних громад.

Таким чином, методика проведення інвентаризації земель є комплексною багаторівневою системою організаційних, технічних, геодезичних та правових заходів, спрямованих на отримання достовірної інформації про земельний фонд і впорядкування земельних відносин. У контексті дослідження інвентаризації несформованих земельних ділянок у межах Болградської міської територіальної громади її практичне значення полягає у виявленні земель комерційного використання, визначенні їх меж, правового статусу та створенні передумов для подальшого формування земельних ділянок для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Важливим елементом методики інвентаризації земель є забезпечення достовірності та юридичної коректності отриманих результатів. Оскільки результати інвентаризації можуть використовуватися як підстава для подальшого формування земельних ділянок, державної реєстрації речових прав, встановлення орендних відносин та здійснення земельного контролю, до якості виконання землевпорядних робіт висуваються підвищені вимоги. У зв'язку з цим під час проведення інвентаризації необхідно забезпечити відповідність усіх етапів робіт чинним нормативно-правовим актам та технічним стандартам у сфері землеустрою [4].

Одним із методичних аспектів проведення інвентаризації є класифікація земельних ділянок за функціональним використанням та правовим режимом. Такий підхід дозволяє систематизувати результати дослідження та сформувати об'єктивну характеристику земельного фонду досліджуваної території. Для Болградської міської територіальної громади особливий інтерес становлять земельні ділянки, які використовуються або можуть використовуватися для здійснення торговельної діяльності, розміщення об'єктів комерційної забудови, підприємств сфери обслуговування та супутньої інфраструктури.

У практиці проведення інвентаризації важливу роль відіграє аналіз фактичного використання територій. Необхідність такого аналізу обумовлена тим, що інформація, наявна у кадастровій системі, не завжди повністю відображає реальний стан землекористування. В окремих випадках земельні ділянки можуть використовуватися без оформлених правовстановлюючих документів, зі зміною функціонального призначення або з відхиленням від встановлених містобудівних параметрів. Саме тому методика інвентаризації повинна передбачати комплексне обстеження територій та зіставлення документальних даних із фактичним станом місцевості.

Особливої уваги потребує інвентаризація земельних ділянок, пов'язаних із підприємницькою діяльністю та торговельною забудовою. Землі, призначені для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, характеризуються

високою економічною привабливістю та значним впливом на розвиток місцевих бюджетів. Належне оформлення таких земельних ділянок забезпечує надходження орендної плати, земельного податку та інших платежів, що є важливим фактором фінансової стабільності територіальної громади.

Під час інвентаризації земель комерційного призначення доцільно застосовувати комплексний підхід, який передбачає поєднання правового аналізу, геодезичних вимірювань, картографічного дослідження та економічної оцінки потенціалу використання земельної ділянки. Такий підхід дозволяє не лише встановити фактичні параметри земельної ділянки, а й оцінити перспективи її подальшого залучення до господарського використання.

Для інвентаризації несформованих земельних ділянок у межах Болградської міської територіальної громади доцільним є використання алгоритму, що включає кілька послідовних стадій: первинний збір та аналіз інформації, ідентифікацію потенційно несформованих земель, визначення їх фактичного використання, геодезичне уточнення меж, формування технічної документації та підготовку матеріалів для кадастрової реєстрації. Така послідовність забезпечує логічність виконання землевпорядних робіт та створює умови для мінімізації правових і технічних ризиків.

Слід зазначити, що ефективність інвентаризації значною мірою залежить від рівня цифровізації земельного управління. Сучасні тенденції розвитку земельно-кадастрової діяльності спрямовані на створення інтегрованих цифрових платформ, які поєднують дані кадастру, містобудівної документації, реєстрів речових прав, геодезичних матеріалів та просторового планування. Така інтеграція сприяє прискоренню процедур землевпорядкування та забезпечує оперативний доступ до актуальної інформації [8].

Крім технічних і правових аспектів, методика проведення інвентаризації має враховувати економічний компонент управління земельними ресурсами. Виявлення земельних ділянок, що використовуються без належного

оформлення, дозволяє розширити дохідну частину місцевих бюджетів за рахунок легалізації землекористування та впорядкування системи земельних платежів. Для територіальних громад це має важливе значення в умовах фінансової децентралізації та необхідності забезпечення сталого місцевого розвитку.

Практична реалізація методики інвентаризації земель у межах Болградської міської територіальної громади може сприяти вирішенню низки актуальних проблем землекористування, зокрема виявленню земельних ресурсів, що не обліковані у кадастровій системі, уточненню меж земельних ділянок комерційного призначення, легалізації використання територій під торговельними об'єктами та підвищенню ефективності управління земельними ресурсами громади.

Отже, методика проведення інвентаризації земель базується на комплексному застосуванні нормативно-правових, геодезичних, картографічних, кадастрових та інформаційних методів дослідження земельного фонду. Її реалізація забезпечує створення достовірної інформаційної основи для формування земельних ділянок, удосконалення системи землеустрою та підвищення ефективності управління земельними ресурсами. Для тематики даної кваліфікаційної роботи методика інвентаризації виступає практичним інструментом виявлення та впорядкування несформованих земельних ділянок у межах Болградської міської територіальної громади, призначених для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

РОЗДІЛ 2

ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Загальні відомості про місце розташування об'єкта інвентаризації

2.1.1. Адміністративно-територіальне положення

Об'єктом інвентаризації є несформовані земельні ділянки, розташовані в межах **Болградської міської територіальної громади** Болградського району Одеської області.



Рисунок 2.1.1.1. Болградська міської територіальної громади

Болградська міська територіальна громада утворена в межах адміністративно-територіальної реформи 2020 року. Адміністративним центром громади є місто **Болград** — історичний та культурний центр болгарської національної меншини в Україні. До складу громади, окрім м. Болград, входять такі населені пункти: села Виноградівка, Владичень, Залізничне, Калчева, Каракурт, Табаки .

Болградський район, до якого належить громада, є одним із найбільших в Одеській області за площею та утворений шляхом об'єднання колишніх Арцизького, Болградського, та Тарутинського районів. Територія громади знаходиться в історичному регіоні Буджак (Південна Бессарабія), що має важливе геополітичне значення — близькість до державного кордону з Республікою Молдова та Румунією, а також вихід до р. Дунай (хоча

безпосереднього виходу м. Болград не має, район є частиною Придунавського регіону).

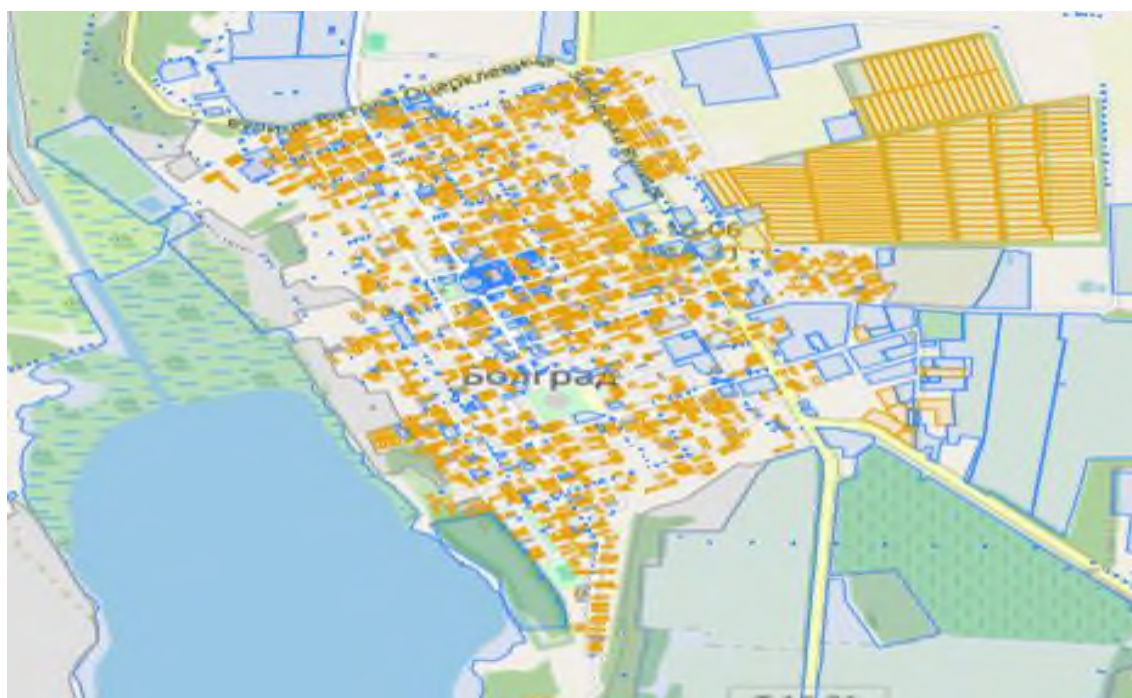


Рисунок 2.1.1.2. місто Болград

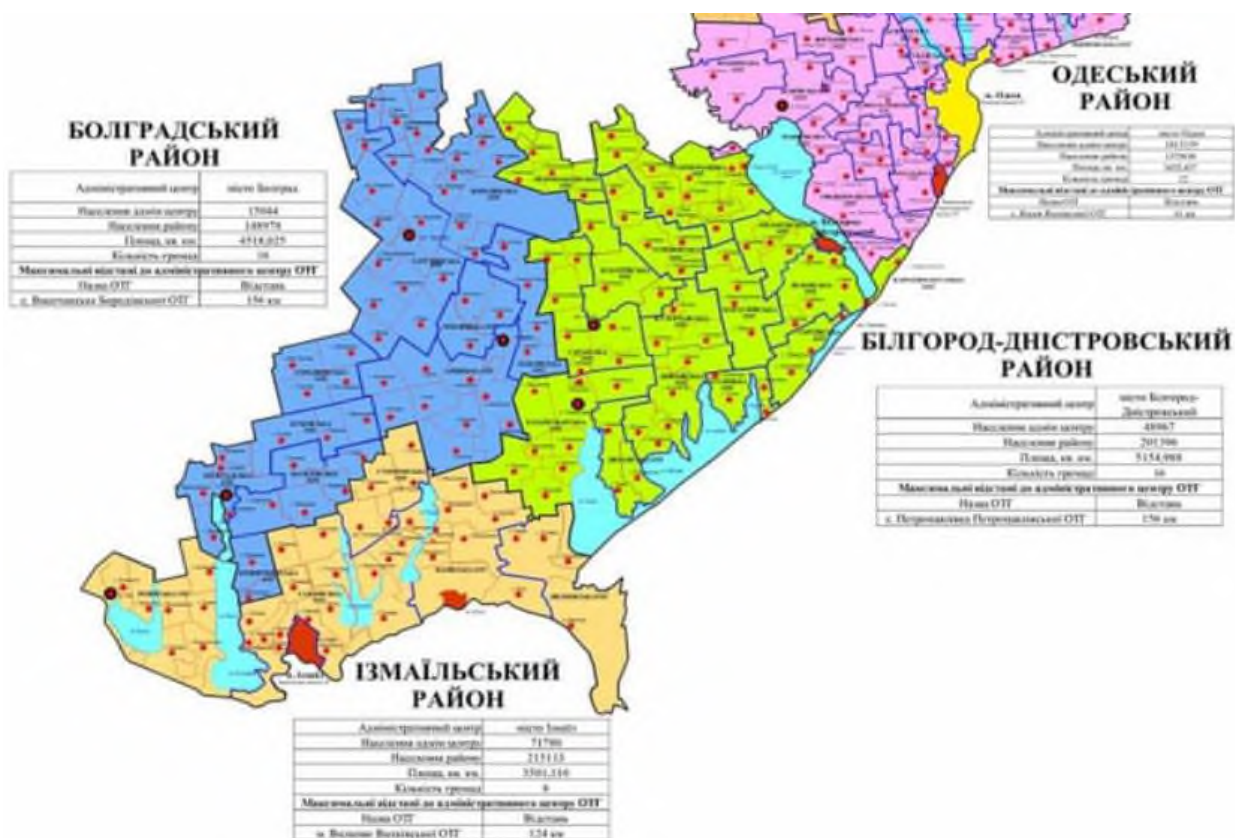


Рисунок 2.1.1.3. Болградський район

Транспортне положення громади є сприятливим для розвитку торгівлі: через м. Болград проходять автошляхи міжнародного та регіонального значення, які забезпечують зв'язок з містами Одеса, Ізмаїл, Рені та іншими населеними пунктами.

2.1.2. Характеристика Болградської міської територіальної громади

Згідно з офіційними даними, загальна чисельність населення Болградської міської територіальної громади становить **27 260 осіб**. Цей показник свідчить про те, що громада належить до категорії середніх за людністю в Одеській області. Місто Болград є адміністративним, економічним та культурним центром громади, де зосереджена основна частка населення та комерційної активності.

Структура земель громади включає:

- землі житлової та громадської забудови (в межах міста Болград та сіл);
- землі сільськогосподарського призначення (рілля, сади, виноградники);
- землі промисловості, транспорту, зв'язку;
- землі природно-заповідного фонду та оздоровчого призначення (частково);
- землі лісового та водного фонду.

Громада є багатонаціональною: окрім українців, тут компактно проживають болгари, гагаузи, молдовани та представники інших етносів. Цей фактор впливає на структуру споживчого попиту та розвиток торгівельної інфраструктури.

Відповідно до рішення Болградської міської ради від 25.05.2023 р. № 1647-VIII, в громаді затверджено **«Програму розвитку земельних відносин та комунальної власності Болградської територіальної громади на 2023-2025 роки»**. В рамках цієї програми передбачено проведення інвентаризації земель та виявлення ділянок, що використовуються без правовстановлюючих

документів. Важливо зазначити, що дія цієї програми вже завершилася. Їй на зміну прийшов наступний аналогічний документ на 2026–2028 роки.

Проблематика громади, що зумовила необхідність інвентаризації, полягає у:

1. Наявності вільних земельних масивів, які можуть бути використані в господарській діяльності.
2. Ухиленні власників об'єктів нерухомості від формування земельних ділянок під власними об'єктами з метою уникнення плати за землю .

2.1.3. Місце знаходження несформованих земельних ділянок

Об'єктом інвентаризації є несформовані земельні ділянки, розташовані в межах міста Болград. Вибір території дослідження обумовлений тим, що саме в адміністративному центрі громади спостерігається найвища концентрація об'єктів торгівлі та найбільший попит на земельні ділянки комерційного призначення.



Рисунок 2.1.3.1. Випокіювання з Публічної кадастрової карти із нанесеною земельною ділянкою, що проєктується

Інвентаризацію неформованих земельних ділянок в межах Болградської територіальної громади Одеської області, цільового призначення 03.07 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, які розташовані за адресою: Одеська область Болградський район м. Болград, розроблена на підставі рішення Болградської міської ради, договору та завдання на виконання робіт.

Земельні ділянки, за рахунок яких передбачається інвентаризація земель з метою встановлення місця розташування земельних ділянок житлової та громадської забудови, їхніх меж, розмірів, правового статусу, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, має наступні характеристики:

- місцезнаходження – Одеська область Болградський район м. Болград;
- категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови (код - 200);
- цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ) - 03.07;
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) – землі під соціально-культурними об'єктами (008.03);

Межі земельної ділянки визначені безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджені з суміжними власниками та землекористувачами, що відображено у відомості про встановлені межові знаки, яка є складовою частиною кадастрового плану. Межі земельної ділянки проходять по суходолу.

Законодавчою та нормативно-правовою базою для виконання робіт є:

1. Земельний кодекс України, м. Київ, 25 жовтня 2001 р., №2768-III.
2. Закон України “Про землеустрій”, м. Київ, 22 травня 2003 р., №858-IV.
3. Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт”, м. Київ, 02.10.2012 р., №5394- VI.

4. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000; 1:1000, 1:500 (ГКНТА-2. 04-02-98), м. Київ, 1999 р.

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

6. Закон України “Про державний земельний кадастр”, м. Київ від 07.07.2011 р., №3613-VI.

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

8. Закон України «Про затвердження Порядку інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>

9. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»

10. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин", м. Київ, від 28. 04.2021, №1423-IX.

Державні стандарти, норми і правила у сфері землеустрою встановлюють комплекс якісних та кількісних показників, параметрів, що регламентують розробку і реалізацію документації із землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов.

Проект землеустрою відповідає статті 57 Закону України «Про землеустрій» та іншим нормативно- правовим актам.

При складанні проекту були використанні дані Публічної кадастрової карти України (<https://map.land.gov.ua>), а саме інформація про кадастровий поділ, координати поворотних точок суміжних земельних ділянок, інформація з інших допоміжних шарів.

Викопіювання з Публічної кадастрової карти із нанесеною земельною ділянкою, що проєктується.

Згідно договору № AGR-201904-0623 від 16.04.2021 р., Фізична особа-підприємець отримує послуги від Приватного акціонерного товариства "Систем Солюшнс" із забезпечення технічної можливості цілодобового доступу до обладнання ПрАТ "Систем Солюшнс" (комплексу технічних засобів, який складається з серверів, референційних станцій, ліцензійного програмного забезпечення тощо, що розміщені в межах території України, об'єднаних певною технологічною схемою) з метою отримання коригуючої поправки для визначення місцеположення в реальному часі в межах території України та отримання результатів ГНСС-спостережень на території України. У відповідності до Звіту НДІГК Інв.№ 127/1 від 12.09.2019 мережа станцій «System.Net», ПрАТ «Систем Солюшнс», має статус «Геодезична мережа спеціального призначення» із правом розповсюдження коригуючої диференційної поправки для визначення місцеположення в реальному часі та результатів ГНСС-спостережень на станціях для забезпечення топографо-геодезичної, кадастрової та містобудівної діяльності, інженерно-геодезичних вишукувань об'єктів будівництва, гірничої справи, формування інженерної та транспортної інфраструктури.

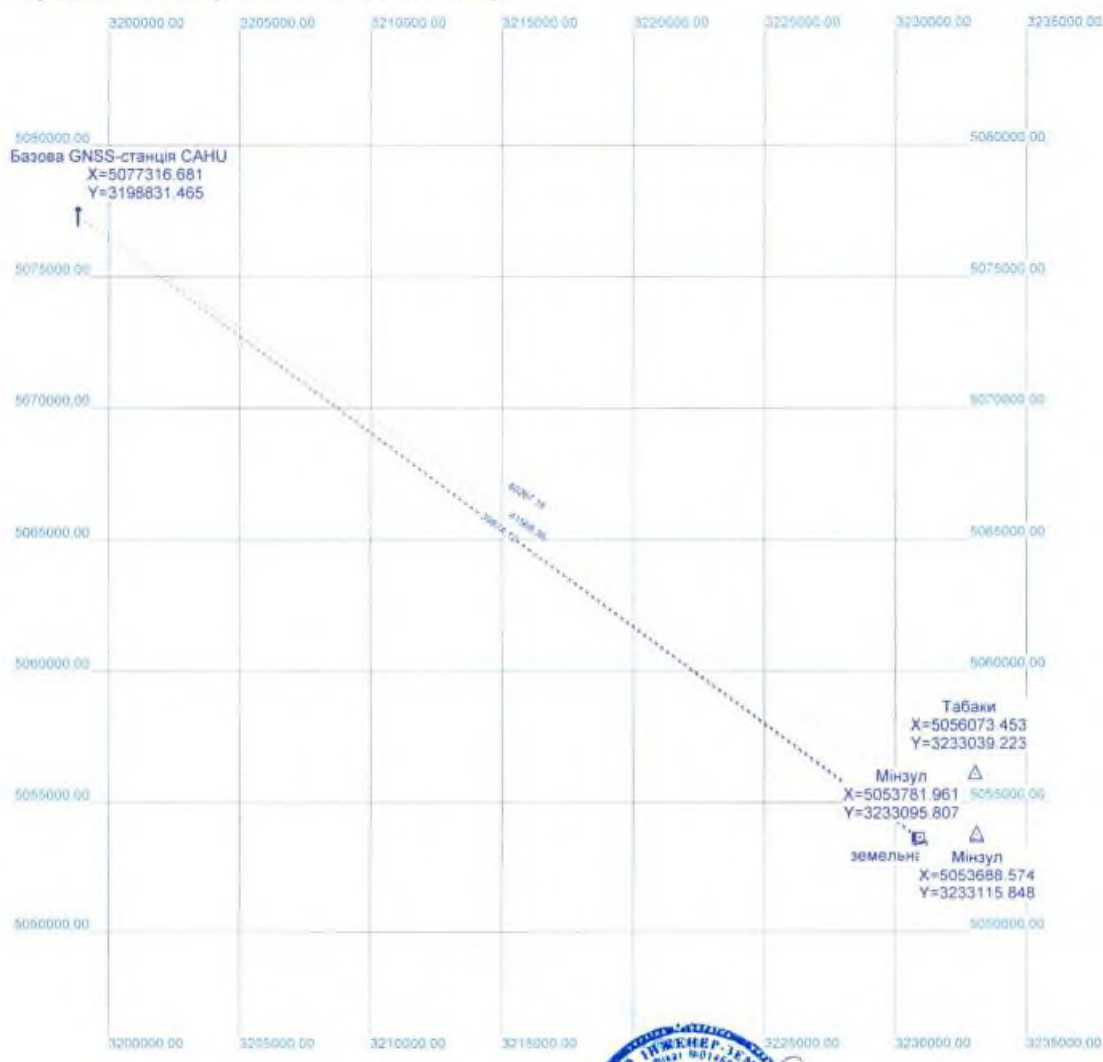
Адміністратор банку геодезичних даних - НДІГК виконав геодезичну прив'язку перманентних базових станцій мережі «System.NET» до Української постійно діючої (перманентної) мережі спостережень глобальних навігаційних супутникових систем Державної геодезичної мережі України та обчислив значення координат станцій мережі ГМСП «System.NET» у системі координат UA_UCS_2000 (просторові, геодезичні та плоскі прямокутні координати в проекції Гаусса-Крюгера) з оцінкою точності визначення координат кожної станції та значень нормальних висот станцій мережі «System.NET» у Балтійській системі висот 1977 року із використанням моделі квазігеоїда УКГ-2017. ГМСП «System.NET» діє згідно постанови Кабінету Міністрів України «Порядок побудови Державної геодезичної мережі» №646 від 7 серпня 2013 року, де пункти УПІМ ГНСС та пункти Державної геодезичної мережі є вихідними пунктами для ГМСП «System.NET».

Таблиця 2.1.3.1. Виписка координат та висот пунктів ДГМ із бази геодезичних даних

Контроль диференційного поля координатних поправок використаної RTK-мережі System.NET здійснювався на трьох пунктах ДГМ - Табаки, Мінзул та Мінзул.

№	Назва	Координати пунктів ДГМ, м (із Банку геодезичних даних)		Координати пунктів ДГМ, м (виміряні)	
		X	Y	X	Y
1	Табаки	5056073.453	3233039.223	5056073.420	3233039.264
2	Мінзул	5053781.961	3233095.807	5053781.928	3233095.841
3	Мінзул	5053688.574	3233115.848	5053688.541	3233115.892

Розбіжність у значеннях координат контрольних пунктів не перевищує 0,2 м, що відповідає п. 8 Порядку використання Державної геодезичної референційної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою», затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України №509 від 02.12.2016р.

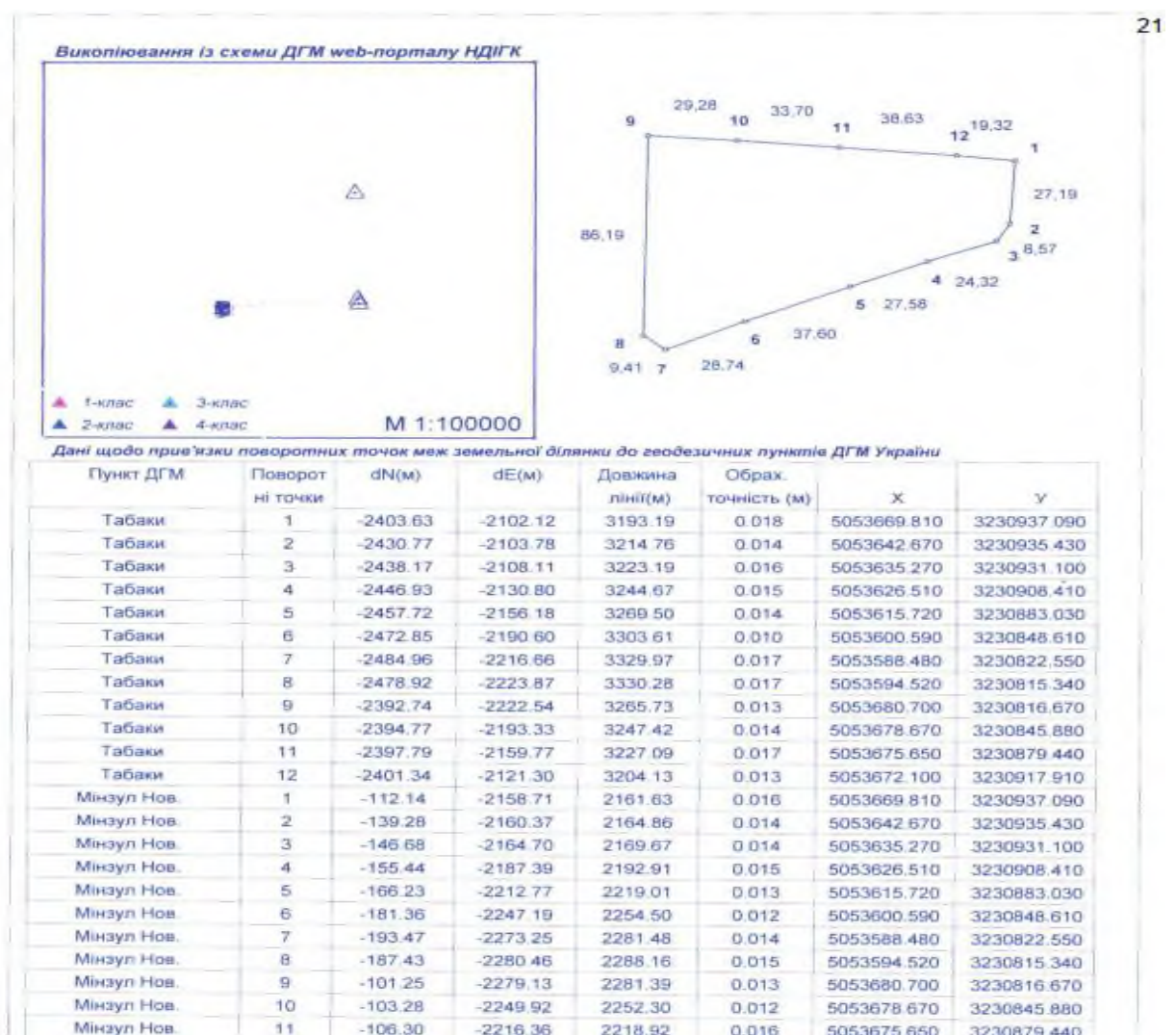


Трансформування координат із системи IGS08 в систему координат СК-63 виконується методом афінного трансформування методом скінченних елементів по території України. (згідно, "Звіту про науково-дослідну роботу "Розроблення цифрової моделі трансформуванням координат із системи координат IGS08 в систему координат СК-63", Договір №1237 від 3 червня

2013 р. та "Звіту про науково-дослідну роботу "Розроблення цифрової моделі трансформуванням координат із системи координат IGS08 в систему координат СК-63 - 2- черга", Договір №1292 від 1 жовтня 2013 року).

Практичне використання технології RTK передбачає контроль диференційного поля на пунктах ДГМ чи ГМЗ, координати яких отримуються у адміністратора банку геодезичних даних, у відповідності до наказу Мінагрополітики №509 від 02.12.2016 р., реєстрація в Мінюсті №1646/29776 від 19 грудня 2016 р., пункт 8.

Виписка координат та висот пунктів ДГМ із Банку геодезичних даних видана ДП «НДІГК» (Адміністратор банку геодезичних даних) додається. Перелік станцій спостережень глобальних навігаційних супутникових систем ГМСП «System.NET» наведений на сайті компанії www.systemnet.com.ua/gmsp.



Таблиця 2.1.3.2. Виписка координат та висот пунктів ДГМ із Банку геодезичних даних видана ДП «НДІГК»

22

Дані щодо прив'язки поворотних точок меж земельної ділянки до геодезичних пунктів ДГМ України							
Пункт ДГМ	Поворотні точки	dN(м)	dE(м)	Довжина лінії(м)	Обрах. точність (м)	X	Y
Мінзул	2	-45.89	-2180.41	2180.90	0.012	5053642.670	3230935.430
Мінзул	3	-53.29	-2184.74	2185.40	0.011	5053635.270	3230931.100
Мінзул	4	-62.05	-2207.43	2208.31	0.013	5053626.510	3230908.410
Мінзул	5	-72.84	-2232.81	2234.01	0.011	5053615.720	3230883.030
Мінзул	6	-87.97	-2267.23	2268.95	0.013	5053600.590	3230848.610
Мінзул	7	-100.08	-2293.29	2295.48	0.011	5053588.480	3230822.550
Мінзул	8	-94.04	-2300.50	2302.43	0.012	5053594.520	3230815.340
Мінзул	9	-7.86	-2299.17	2299.19	0.012	5053680.700	3230816.670
Мінзул	10	-9.89	-2269.96	2269.99	0.012	5053678.670	3230845.880
Мінзул	11	-12.91	-2236.40	2236.45	0.013	5053675.650	3230879.440
Мінзул	12	-16.46	-2197.93	2198.00	0.012	5053672.100	3230917.910

Відповідно до п. 65 Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» викопіювання із містобудівної документації, не вимагається.

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

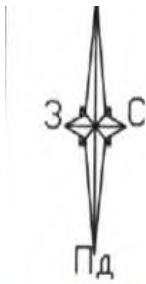


Рисунок 2.1.3.2. Матеріали топографо-геодезичних вишукувань

В якості координатної основи при виконанні робіт із землеустрою було використано послуги мережі постійно діючих референцних GNSS-станцій компанії System Solution. Положення базових станцій визначені в системі координат MSK-51. Роботи по визначенню координат точок земельної ділянки виконувались з використанням GPS приймача Trimble R8, тип антени: R8-Model 67250-64.

ВІДОМІСТЬ обчислення координат виміряних точок GPS та оцінки їх точності

Землекористувач: **БОЛГРАДСЬКА МІСЬКА РАДА ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ**
Адреса земельної ділянки: **Одеська область, Болградський район, м.Болград**

Вихідний пункт	Назва точки	dN(м)	dE(м)	Довжина вектора(м)	Обрах. точність	X	Y
САНУ	1	-23646.860	32105.630	39874.123	0.036	5053669.810	3230937.090
САНУ	2	-23674.000	32103.970	39888.888	0.039	5053642.670	3230935.430
САНУ	3	-23681.400	32099.640	39889.796	0.041	5053635.270	3230931.100
САНУ	4	-23690.160	32076.950	39876.743	0.043	5053626.510	3230908.410
САНУ	5	-23700.950	32051.570	39862.744	0.045	5053615.720	3230883.030
САНУ	6	-23716.080	32017.150	39844.078	0.048	5053600.590	3230848.610
САНУ	7	-23728.190	31991.090	39830.353	0.033	5053588.480	3230822.550
САНУ	8	-23722.150	31983.880	39820.964	0.031	5053594.520	3230815.340
САНУ	9	-23635.970	31985.210	39770.755	0.038	5053680.700	3230816.670
САНУ	10	-23638.000	32014.420	39795.456	0.034	5053678.670	3230845.880
САНУ	11	-23641.020	32047.980	39824.252	0.034	5053675.650	3230879.440
САНУ	12	-23644.570	32086.480	39857.323	0.034	5053672.100	3230917.910

Спостереження виконувались в режимі реального часу (RTK) з використанням референцних GNSS-станцій мережі System.NET.



Рисунок 2.1.3.3. Схема GNSS-спостережень

В результаті спостережень максимальне значення СКП не перевищувало 0.05, що задовольняє вимогам точності виконуваних робіт. Доступ до серверу

мережі здійснювався через мобільний інтернет-зв'язок по стандарту GSM/GPSRS.

Поправки від мережі передаються у стандартизованому форматі RTCM v3.x (формат повідомлення, версія).

Для формування коригувальних поправок застосована технологія мережевого RTK Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм і прийнята комітетом RTCM 104 як стандарт для GNSS-мереж. Технологія передбачає формування поправок в режимі реального часу одночасно від кількох базових станцій, одна з яких - головна (Master), а інші - допоміжні (Auxiliary). Головна та допоміжні станції визначаються автоматично, в залежності від положення приймача. Розрахунок RTK-поправок виконується програмним комплексом Leica GNSS Spider v4.3, встановленому на сервері мережі. Перехід до місцевої системи координат (МСК51), яка зв'язана з системою координат УСК- 2000 здійснено за допомогою модуля перерахунку координат програмного забезпечення "Digitals".

Обробку матеріалів польових вимірювань виконано за допомогою програмного забезпечення "Digitals" на персональному комп'ютері. Таким чином, створена цифрова модель (dmf-файл) та виготовлено електронний документ (обмінний файл формату «XML») для державної реєстрації земельної ділянки відповідно до вимог Закону України «Про державний земельний кадастр».

ВІДОМІСТЬ обчислення площі земельної ділянки

Землекористувач: БОЛГРАДСЬКА МІСЬКА РАДА ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ
Адреса земельної ділянки: Одеська область, Болградський район, м.Болград

№	Координати		Різниці		Добутки	
	X	Y	$X(k-1) - X(k+1)$	$Y(k+1) - Y(k-1)$	$X * (Y(k+1) - Y(k-1))$	$Y * (X(k+1) - X(k-1))$
1	5053669,81	3230937,09	27,14	-1,66	-8389091,8846	87687632,6226
2	5053642,67	3230935,43	34,54	-5,99	-30271319,5933	111596509,7522
3	5053635,27	3230931,1	16,16	-27,02	-136549224,9954	52211846,576
4	5053626,51	3230908,41	19,55	-48,07	-242927826,3357	63164259,4155
5	5053615,72	3230883,03	25,92	-59,8	-302206220,056	83744488,1376
6	5053600,59	3230848,61	27,24	-60,48	-305641763,6832	88008316,1364
7	5053588,48	3230822,55	6,07	-33,27	-168132888,7296	19611092,8785
8	5053594,52	3230815,34	-92,22	-5,88	-29715135,7776	-297945790,6548
9	5053680,7	3230816,67	-84,15	30,54	154339408,578	-271873222,7805
10	5053678,67	3230845,88	5,05	62,77	317219410,1159	16315771,694
11	5053675,65	3230879,44	6,57	72,03	364016257,0695	21226877,9208
12	5053672,1	3230917,91	5,84	57,65	291344196,565	18868560,5944
1	5053669,81	3230937,09	2,29	19,18	96929386,9558	7398845,9361
			Сума: 0,000	Сума: 0,000	Сума: 15188,228800	Сума: 15188,228800
					Площа: 0,7594 га	Площа: 0,7594 га

Площа землекористування: 0,7594 га

Після виконання польових робіт та обробки даних складено планово-картографічні матеріали щодо відведення земельної ділянки.

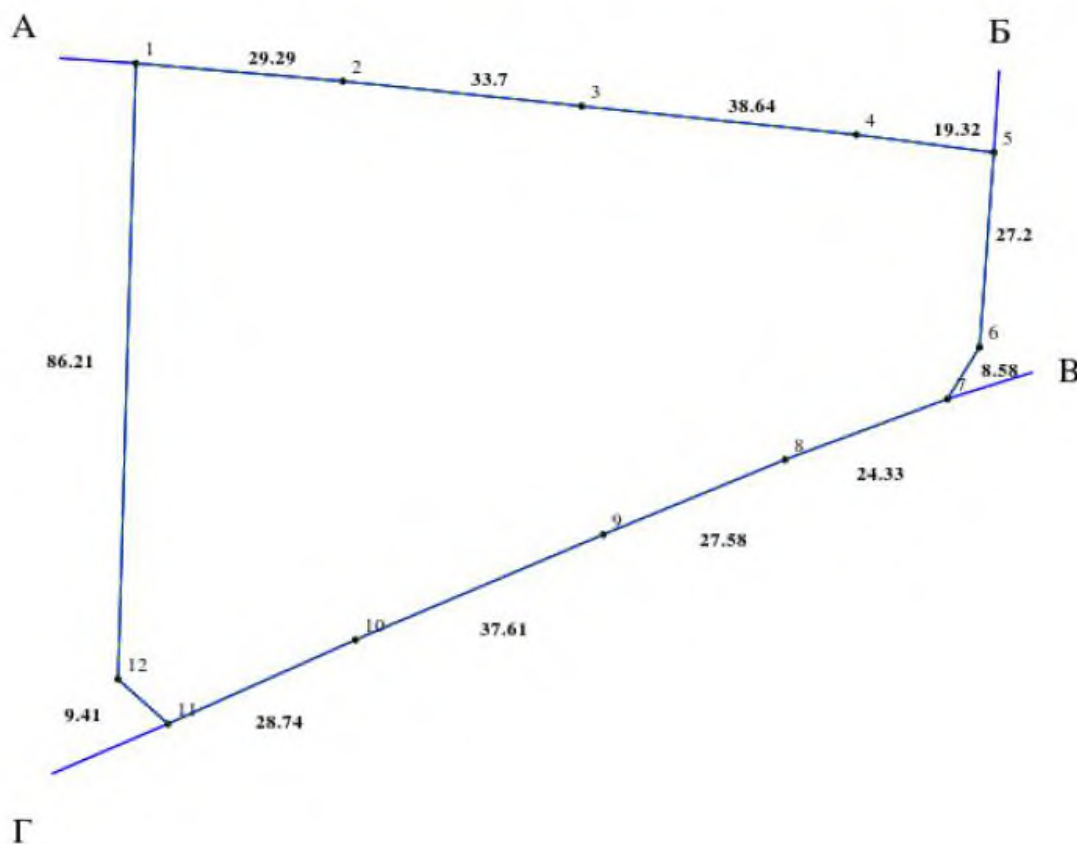


Рисунок 2.1.3.4. План несформованої земельної ділянки

Після затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації неформованих земельних ділянок, запроєктовані земельні ділянки будуть віднесені до:

- категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови (код - 200);
- цільове призначення – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ) - 03.07;
- склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) – землі під соціально-культурними об'єктами (008.03);

Відповідно п.1 ст.20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Категорія земель визначена згідно витягу з рішення Болградської міської ради.

За вихідними даними наданими Болградською міською радою Одеської області, в межах Болградської територіальної громади Одеської області, для проведення інвентаризації запропоновано одну земельну ділянку земель житлової та громадської забудови не наданих у власність, користування, та які не були сформовані на території Болградської міської територіальної громади з подальшою її реєстрацією в комунальну власність.

Таблиця 2.1.3.3. Експлікація сформованої земельної ділянки

№ п/п	Адреса земельної ділянки	Власник земельної ділянки	Площа, га	Категорія земель	Угіддя	Код КВЗУ				Код КВЦПЗ
						008.03	002.01	002.02	009.02	
1	Одеська область Болградський район м.Болград	Болградська міська територіальна громада, БОЛГРАДСЬКА МІСЬКА РАДА ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ	0,7597	Землі житлової та громадської забудови	Землі під соціально-культурним и об'єктами	•	•	•	•	03.07
Всього			0,7597			0,7597	•	•	•	

В результаті виконаних робіт щодо інвентаризації несформованих земельних ділянок земель житлової та громадської забудови, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, при детальному аналізі наданих замовником документів, планово-картографічних матеріалів та іншої інформації, яка розміщена на публічній кадастровій карті України, сформовано одну земельну ділянку загальною площею 0,7597 га.

Земельна ділянка розташована поза межами об'єктів природно-заповідного фонду, поза межами прибережних захисних смуг, за межами об'єктів культурної спадщини, не належить до територій історичних ареалів населених місць.

Об'єкти нерухомого майна (господарські будівлі, споруди, будинки) на земельній ділянці відсутні.

Згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 року за №1423-IX, погодження документація із землеустрою не потребує. Після внесення відомостей до ДЗК документація буде передана до Болградської міської ради для розгляду та затвердження її на черговій сесії.

Відповідно до вихідних даних та за результатами проведення польових робіт в натурі (на місцевості) встановлено відсутність в межах об'єктів інвентаризації обмежень (обтяжень).

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», державна реєстрація земельної ділянки передбачає внесення даних про неї до Державного земельного кадастру та присвоєння кадастрового номера [13]. Ця процедура виконується після оформлення землевпорядної документації, але до ухвалення рішення органом місцевого самоврядування, шляхом відкриття Поземельної книги. Реєстрацію проводить державний кадастровий реєстратор.

Протягом 14 днів із моменту реєстрації заяви реєстратор перевіряє документи на відповідність законодавству. Потім він або реєструє ділянку, або надає обґрунтовану відмову [13]. Підтвердженням реєстрації є безоплатний

витяг із Державного земельного кадастру, який містить усю інформацію про ділянку за її адресою.

ВИТЯГ

з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-6100859452024
Дата формування	06.11.2024
Строк дії	безстроковий
Надано на заяву (запит)	БОЛГРАДСЬКА МІСЬКА РАДА ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ 05.11.2024, ЗВ-9707038092024

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	5121410100:02:001:0057
-------------------------------------	------------------------

Власник (користувач):

Прізвище, власне ім'я, по батькові -----
(за наявності)/найменування

Податковий номер -----

Унікальний номер запису -----

в Єдиному державному
демографічному реєстрі (за
наявності)

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	5121410100:02:001:0057
-------------------	------------------------

Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Одеська область, Болградський район, місто Болград
--	--

Цільове призначення:

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

Вид цільового призначення земельної ділянки	03.07 Для будівництва та обслуговування будівель торгівлі
--	---

Обліковий номер масиву, до складу -----
якого входить земельна ділянка

Обліковий номер території, на якій -----
розташовані земельні ділянки,
необхідні для розміщення об'єктів,
щодо яких відповідно до закону
може здійснюватися примусове
відчуження земельних ділянок з

Завершальний етап реєстрації — формування Поземельної книги. Датою державної реєстрації вважається дата відкриття Поземельної книги, а її номером є кадастровий номер, який присвоюється під час реєстрації. Отже, внесення відомостей до Державного земельного кадастру відбувається шляхом заповнення відповідної Поземельної книги, яка ведеться в паперовій та електронній формах [13].

Для проведення державної реєстрації прав на земельну ділянку необхідно звернутися до уповноважених органів, які мають статус державних

реєстраторів. Такими органами можуть бути Центр надання адміністративних послуг (ЦНАП) або нотаріус [14].

Державний реєстратор розглядає подані документи протягом п'яти днів. Передбачено також прискорену процедуру розгляду — два дні або навіть 24 години, однак у таких випадках розмір адміністративного збору збільшується. Після внесення запису до Державного реєстру речових прав особа набуває статусу власника земельної ділянки. Вся інформація щодо реєстрації речових прав існує як у паперовій, так і в електронній формі, причому обидві версії мають однакову юридичну силу [14].

Ключовим нормативно-правовим актом у цій сфері є Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Відповідно до статті 6 цього закону, визначаються суб'єкти, які мають повноваження у сфері державної реєстрації [14].

РОЗДІЛ 3

ВДОСКОНАЛЕННЯ ПРОЦЕСУ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

3.1 Інвентаризація земель як складова землеустрою

Інвентаризація земель є одним із ключових механізмів державного землеустрою, спрямованим на отримання повної, достовірної та актуальної інформації про земельні ресурси територіальних громад. В умовах децентралізації влади та відкриття ринку земель в Україні, інвентаризація набуває особливого значення як інструмент формування матеріально-фінансової бази громад.

Основним завданням інвентаризації земель є виявлення земельних ділянок, відомості про які відсутні в Державному земельному кадастрі, визначення їх меж, площі, цільового призначення та власників/користувачів. Як зазначають фахівці Держгеокадастру, місцеві органи самоврядування повинні опрацювати інформацію про всі землі у своєму володінні, щоб мати повну картину своїх можливостей і пропонувати наявні земельні ресурси потенційним інвесторам відповідно до законодавства.

Важливим аспектом є те, що з травня 2021 року разом із довгоочікуваною децентралізацією повноважень громадам передано не лише права розпоряджатися землями, але й відповідальність за їх належний облік та охорону.

Масштаб проблеми, яку покликана вирішити інвентаризація, є значним. Станом на 2024 рік, 23% земель України (9,8 млн га) не внесено до Державного земельного кадастру, що становить 27,8 млрд грн потенційних щорічних надходжень до місцевих бюджетів. Більш того, за оцінками Міністерства економіки, близько 4 млн га сільськогосподарських земель обробляються поза правовим полем, що призводить до щорічних втрат державного бюджету на рівні 24 млрд грн.

Для територіальних громад, зокрема Болградської міської громади, проведення інвентаризації дозволяє:

- виявити випадки самовільного зайняття земель;
- легалізувати тіньову оренду земель;
- визначити невикористовувані землі комунальної власності;
- виявити земельні частки (паї) померлих спадкодавців .

Інвентаризація земель є початковим етапом формування системи управління земельними ресурсами громади. Після проведення інвентаризації та внесення відомостей до Державного земельного кадастру громада отримує можливість: проводити нормативну грошову оцінку земельних ділянок; передавати землі в оренду на конкурентних засадах (земельні торги); справляти земельний податок; залучати інвестиції під забезпечення земельними ділянками.

Результати інвентаризації стають основою для комплексного просторового планування розвитку території громади .

3.2 Впровадження сучасних технологій

Удосконалення процесу інвентаризації земель неможливе без використання сучасних технологій збору, обробки та аналізу просторових даних. Світовий досвід свідчить про ефективність застосування геоінформаційних систем (ГІС), дистанційного зондування Землі (ДЗЗ) та цифрових технологій кадастрового обліку. Одним із найефективніших інструментів інвентаризації є використання ортофотопланів – цифрових фотографічних зображень місцевості, приведених до єдиного масштабу. У контексті дослідження території Болградської міської громади, застосування супутникових знімків високої роздільної здатності дозволяє :

- виявити всі наявні об'єкти нерухомості, зокрема будівлі торгівлі;
- визначити фактичні межі землекористування;
- зафіксувати випадки самовільного зайняття земель;

- виявити ділянки, що використовуються не за цільовим призначенням.

Ортофотокарта України в цифровому форматі, яка використовується в системі Державного земельного кадастру, містить такі інформаційні шари: кордони України, регіонів і районів, індексні кадастрові карти, інформацію про земельні ділянки (площа, кадастровий номер, цільове призначення), тип власності, ґрунтову карту, обмеження у використанні земель.

Застосування ГІС-технологій дозволяє створити єдину цифрову платформу для управління земельними ресурсами громади. Така платформа забезпечує :

- централізоване зберігання просторових даних про всі земельні ділянки;
- автоматизований облік земель комунальної власності;
- можливість проведення просторового аналізу для виявлення найбільш придатних ділянок під будівництво об'єктів торгівлі;
- моніторинг змін у землекористуванні в режимі реального часу.

Як зазначає керівник Держгеокадастру, з початку 2025 року про інвентаризовано близько 150 тис. га земель із запланованих 198 тис. га. Державний земельний кадастр наповнено на 76%, при цьому сільськогосподарські землі про інвентаризовано повністю.

Важливим напрямом удосконалення є впровадження електронних сервісів для проведення кадастрових робіт та земельних торгів. Сучасний стан розвитку технологій дозволяє : подавати заяви про проведення інвентаризації в електронному вигляді; отримувати витяги з Державного земельного кадастру онлайн; проводити електронні земельні аукціони (Land Bank) для передачі земель в оренду.

Актуальним є питання відновлення можливості здійснення контролю за використанням земель в умовах воєнного стану. Наразі тривають дискусії

щодо можливих алгоритмів відновлення таких заходів із застосуванням ризик-орієнтованого підходу .

Для цілей дослідження – інвентаризації несформованих земельних ділянок в межах Болградської міської територіальної громади для будівництва та обслуговування будівель торгівлі – рекомендовано застосування наступних технологічних рішень: аналіз супутникових знімків території громади для виявлення всіх існуючих об'єктів торгівлі; польові геодезичні роботи з використанням GNSS-приймачів для визначення точних координат меж ділянок; формування електронних документів (технічної документації із землеустрою) у відповідності до встановлених вимог; внесення відомостей до Державного земельного кадастру через електронний кабінет кадастрового реєстратора.

РОЗДІЛ 4.

ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

4.1. Нормативно-правові засади охорони земель та довкілля при проведенні інвентаризації земель

Охорона навколишнього природного середовища при здійсненні інвентаризації неформованих земельних ділянок у межах Болградської міської територіальної громади Одеської області базується на системі нормативно-правових актів України, які регламентують використання, охорону та відтворення земельних ресурсів.

Базовими законодавчими актами є:

- Конституція України;
- Земельний кодекс України [1];
- Водний кодекс України [2];
- Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» [3];
- Закон України «Про охорону земель» [4];
- Закон України «Про державний земельний кадастр» [5].

Відповідно до ст. 1 та ст. 5 Закону України «Про охорону земель» охорона земель передбачає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання їх деградації, забрудненню та виснаженню.

Згідно зі ст. 58–61 Земельного кодексу України [1] особливому режиму використання підлягають землі водного фонду, прибережні захисні смуги, а також території з обмеженим господарським використанням, що є ключовим аспектом при інвентаризації неформованих земельних ділянок.

Додатково нормативне регулювання здійснюється відповідно до державних будівельних норм (ДБН), зокрема ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», які встановлюють вимоги до формування землекористування з урахуванням екологічних обмежень.

4.2. Екологічна характеристика території Болградської міської територіальної громади

Болградська міська територіальна громада розташована у південній частині Одеської області в межах Причорноморської низовини та степової природної зони України. Територія характеризується посушливим кліматом, нерівномірним розподілом опадів та значною розораністю земель.

Природно-ресурсний потенціал громади формується під впливом таких чинників:

- домінування сільськогосподарських ландшафтів;
- незначна частка природних екосистем;
- наявність водних об'єктів, зокрема озера Ялпуг;
- розвиток ерозійних процесів у межах схилових територій.

Озеро Ялпуг є найбільшим природним прісноводним озером України та виконує важливі екологічні функції: регулювання гідрологічного режиму, підтримання біорізноманіття та забезпечення водних ресурсів регіону. Водночас водний об'єкт зазнає антропогенного навантаження внаслідок надходження агрохімікатів, поверхневого стоку із сільськогосподарських угідь та порушення прибережних захисних смуг.

Степові екосистеми території зазнали значної трансформації внаслідок інтенсивного сільськогосподарського освоєння. Це призвело до фрагментації природних ландшафтів та зменшення площ природної рослинності, що негативно впливає на екологічну стабільність території.

4.3. Природоохоронні аспекти інвентаризації несформованих земельних ділянок

Інвентаризація несформованих земельних ділянок є важливим інструментом екологічного управління територією, що дозволяє:

- виявити фактичний стан використання земель;
- визначити землі, що використовуються з порушенням законодавства;

- встановити межі обмежень у використанні земель;
- ідентифікувати території природоохоронного призначення.

Особливе значення має визначення:

- прибережних захисних смуг озера Ялпуг;
- водоохоронних зон;
- ерозійно небезпечних земель;
- деградованих та малопродуктивних земель.

Відповідно до Закону України «Про державний земельний кадастр» [5], результати інвентаризації використовуються для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, що забезпечує прозорість земельних відносин та контроль за використанням земель.

У результаті проведеного аналізу встановлено, що територія Болградської міської територіальної громади характеризується високим рівнем антропогенного навантаження та наявністю значних екологічних проблем, зокрема ерозії ґрунтів, деградації земель та впливу на водні об'єкти, включаючи озеро Ялпуг.

Інвентаризація несформованих земельних ділянок є важливим інструментом забезпечення екологічної безпеки, оскільки дозволяє виявити порушення у сфері землекористування, уточнити межі земельних ділянок та сформувати достовірну інформаційну базу Державного земельного кадастру.

Реалізація природоохоронних заходів у межах громади сприятиме зменшенню деградаційних процесів, збереженню родючості ґрунтів та забезпеченню сталого розвитку території.

ВИСНОВКИ

У результаті дослідження теоретичних, методичних та практичних аспектів інвентаризації несформованих земельних ділянок в межах Болградської міської територіальної громади для будівництва та обслуговування будівель торгівлі отримано наступні результати:

- встановлено, що державна інвентаризація земель є ефективним механізмом формування земельних ділянок, визначення їх угідь та віднесення до певних категорій для інформаційного наповнення Державного земельного кадастру . Це особливо актуально для земельних ділянок, відомості про які відсутні в кадастрі;

- визначено, що процедура інвентаризації несформованих ділянок включає: аналіз наявної документації із землеустрою, виконання польових геодезичних робіт, формування меж ділянок, внесення відомостей до Державного земельного кадастру з присвоєнням кадастрового номера.

Виявлено наявність значної кількості несформованих земельних ділянок у межах громади, зокрема ділянок, які фактично використовуються для розміщення об'єктів торгівлі (магазини, кіоски, ринки), але не мають оформлених правовстановлюючих документів та кадастрових номерів.

Встановлено, що відсутність чітко сформованих ділянок для торгівлі ускладнює справляння земельного податку, обмежує можливості залучення інвестицій у розвиток комерційної інфраструктури громади та створює ризики самовільного зайняття земель.

Запропоновано здійснити суцільне обстеження території Болградської міської громади для виявлення всіх фактично існуючих об'єктів торгівлі, розташованих на несформованих ділянках.

Рекомендовано при проведенні інвентаризації керуватися класифікацією видів цільового призначення (КВЦПЗ): для будівництва та обслуговування будівель торгівлі застосовувати код 03.07 (для стаціонарної торгівлі) та 03.15 (для роздрібної торгівлі та ринкової інфраструктури).

Доведено, що проведення інвентаризації та подальше оформлення земельних ділянок під об'єктами торгівлі дозволить:

- легалізувати діяльність існуючих суб'єктів господарювання;
- збільшити надходження від орендної плати за землю до бюджету

Болградської міської територіальної громади;

- створити прозорі умови для розміщення нових об'єктів торгівлі;
- унеможливити земельні спори та конфлікти щодо використання

комерційно привабливих земельних ділянок.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 29.04.2026).
2. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 29.04.2026).
3. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 29.04.2026).
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17> (дата звернення: 29.04.2026).
5. Конституція України : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 29.04.2026).
6. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення: 29.04.2026).
7. Порядок ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 29.03.2026).
8. Класифікація видів цільового призначення земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-п> (дата звернення: 29.03.2026).
9. Третяк А. М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія : монографія. Херсон : Грінь Д.С., 2013. 650 с.
10. Добряк Д. С., Канащ О. П., Бабміндра Д. І. Теоретичні засади сталого землекористування у сільському господарстві : монографія. Київ : Урожай, 2004. 136 с.
11. Мартин А. Г. Управління земельними ресурсами : навч. посіб. Київ : Аграр Медіа Груп, 2011. 250 с.

12. Третяк Н. А. Державний земельний кадастр: сучасний стан та перспективи розвитку. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2021. № 2. С. 18–27.
13. Перович Л. М., Губар Ю. П. Кадастр територій : навчальний посібник. Львів : Львівська політехніка, 2010. 296 с.
14. Шипулін В. Д. Основи геоінформаційних систем : навчальний посібник. Харків : ХНАМГ, 2014. 312 с.
15. Третяк А. М., Третяк В. М. Управління земельними ресурсами та землекористуванням : навчальний посібник. Херсон : Олді-Плюс, 2016. 420 с.
16. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель : науково-виробничий журнал / Національний університет біоресурсів і природокористування України. Київ, 2020–2025.
17. Палеха Ю. М. Планування територій населених пунктів : навчальний посібник. Київ : Логос, 2018. 336 с.
18. Геодезія та землеустрій : підручник / за ред. А. Л. Островського. Львів : Львівська політехніка, 2019. 564 с.
19. Просторове планування територіальних громад : практичний посібник / за ред. Ю. Білоконя. Київ : Мінрегіон України, 2021. 280 с.
20. Методичні рекомендації щодо здійснення інвентаризації земель територіальних громад. Київ : Держгеокадастр України, 2023. 74 с.

ДОДАТКИ