

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»

СТРУКТУРА І ЗМІСТ РОБІТ ПРИ РОЗРОБЛЕННІ ТЕХНІЧНОЇ
ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПОДІЛУ ТА
ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА ТЕРИТОРІЇ С. УСАТОВЕ
ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

Науковий керівник: к.е.н., доцент,

Тетяна МОВЧАН

(підпис)

Рецензент к.е.н., доцент,

Оксана МАЛАЩУК

(підпис)

Виконав здобувач денної форми
навчання

Калерія ЛЕВИЦЬКА

(підпис)

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

Калерія ЛЕВИЦЬКА

(підпис)

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

«_____» _____ 2026 р.

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

Левицькій Калерії Дмитрівні

(прізвище, ім'я, по батькові ЗВО)

1. Тема роботи: Структура і зміст робіт при розробленні технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на території с. Усатове Одеського району Одеської області

Керівник роботи: доцент, кандидат економічних наук Тетяна МОВЧАН, затверджений наказом закладу вищої освіти від « 04» 02 2026р. № 09

2. Строк подання здобувачем роботи

3. Вихідні дані до роботи: нормативно-правові документи, статистичні дані, планово-картографічні матеріали, кадастрові та реєстраційні дані, матеріали обстежень, соціально-економічні дані.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): теоретико-методичні засади розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, характеристика території дослідження та земельних ділянок, що підлягають поділу та об'єднанню, розроблення технічної документації із землеустрою, виконання топографо-геодезичних робіт, просторове планування та визначення нових меж земельних ділянок, порядок погодження, державної реєстрації та перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість).

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень): 1. Викопіювання з індексної карти; 2. План поділу земельної ділянки; 3. Кадастровий план земельної ділянки №1; 4. Кадастровий план земельної ділянки №2.

6. Дата видачі завдання _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів КР	Примітка
1.	Отримання завдання на виконання кваліфікаційної роботи. Збір вихідних даних, аналіз нормативно-правової бази та літературних джерел за темою дослідження.		
2.	Написання першого розділу кваліфікаційної роботи «Теоретичні та нормативно-правові засади розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок».		
3.	Написання другого розділу кваліфікаційної роботи «Загальна характеристика об'єкта дослідження – території с. Усатове Одеського району Одеської області». Збір та аналіз просторових даних, підготовка картографічних матеріалів.		
4.	Написання третього розділу кваліфікаційної роботи «Розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки». Виконання геодезичних робіт, обробка результатів вимірювань, формування нових земельних ділянок та визначення їх меж..		
5.	Складання кадастрових планів і графічних матеріалів, оформлення текстової частини технічної документації, написання висновків та формування списку використаних джерел.		
6.	Попередній захист роботи на кафедрі.		

Здобувач ОС «Бакалавр»

(підпис)

Калерія ЛЕВИЦЬКА

Науковий керівник

(підпис)

Тетяна МОВЧАН

Гарант ОПП

(підпис)

Тетяна МОВЧАН

РЕФЕРАТ

Структура і зміст робіт при розробленні технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на території с. Усатове Одеського району Одеської області. Кваліфікаційна робота. ОДАУ, кафедра геодезії, землеустрою та земельного кадастру. 2026. 76 с. текстової частини, 15 таблиць, 6 рисунків, 43 літературних джерела, 4 графічних додатки.

Текстова частина включає: вступ; теоретико-методичні засади розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок; загальну характеристику об'єкта дослідження – території с. Усатове Одеського району Одеської області, механізм формування технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, висновки, список використаних джерел та додатки.

Графічна частина включає: Викопіювання з індексної карти; План поділу земельної ділянки; Кадастровий план земельної ділянки №1; Кадастровий план земельної ділянки №2.

Ключові слова: ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, КАДАСТРОВИЙ ПЛАН, ТОПОГРАФО-ГЕОДЕЗИЧНІ РОБОТИ, ВИНЕСЕННЯ МЕЖ В НАТУРУ, ЕЛЕКТРОННИЙ ОБМІННИЙ ФАЙЛ, ЦИФРОВЕ МОДЕЛЮВАННЯ, РЕЧОВІ ПРАВА, ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО, ГЕОПРОСТОРОВІ ДАНІ.

У кваліфікаційній роботі розглянуто теоретичні та нормативно-правові засади розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Надано характеристику території дослідження та земельної ділянки, що підлягає поділу. Виконано комплекс топографо-геодезичних робіт, розроблено проєктні рішення щодо формування нових земельних ділянок та визначення їх меж. Розглянуто порядок погодження, затвердження та державної реєстрації земельних ділянок після поділу, а також процедуру перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість). Результати роботи можуть бути використані під час розроблення землевпорядної документації та здійснення державної реєстрації земельних ділянок.

ЗМІСТ

ВСТУП	6
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПОДІЛУ ТА ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	10
1.1. Сутність та значення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок	10
1.2. Нормативно-правове забезпечення розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок	16
1.3. Підстави, порядок та особливості здійснення поділу та об'єднання земельних ділянок	21
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ – ТЕРИТОРІЇ С. УСАТОВЕ ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ	26
2.1. Загальні відомості про територію с. Усатове Одеського району Одеської області	26
2.2. Природно-кліматичні та просторові умови території дослідження	29
2.3. Характеристика земельних ділянок, що підлягають поділу та об'єднанню	34
РОЗДІЛ 3. МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПОДІЛУ ТА ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК	39
3.1. Проектне рішення щодо провадження процесу землевпорядної діяльності	39
3.2. Комплекс топографо-геодезичних робіт при формуванні земельних ділянок	45
3.3. Проектне планування земельних ділянок та визначення нових меж	56
3.4. Порядок погодження, затвердження та державної реєстрації земельних ділянок після поділу та об'єднання	60
3.5. Процедура перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість)	64
ВИСНОВКИ	70
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	73
ДОДАТКИ	
Додаток А. Заява замовника на виконання робіт	
Додаток Б. Викопіювання з індексної карти	
Додаток В. План поділу земельної ділянки	
Додаток Г. Кадастровий план земельної ділянки №1	
Додаток Д. Кадастровий план земельної ділянки №2	

ВСТУП

Земля є одним із найважливіших природних ресурсів та основою соціально-економічного розвитку держави. В умовах реформування земельних відносин в Україні особливого значення набуває забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, удосконалення механізмів управління земельним фондом та формування достовірної інформаційної бази про земельні ділянки. Одним із важливих напрямів землевпорядної діяльності є здійснення поділу та об'єднання земельних ділянок, що дозволяє впорядковувати землекористування, забезпечувати реалізацію прав власників земельних ділянок та сприяти раціональному використанню земель.

Актуальність теми дослідження зумовлена необхідністю забезпечення належного документального супроводу процесів формування земельних ділянок шляхом їх поділу та об'єднання. У сучасних умовах розвитку земельних відносин зростає потреба у здійсненні операцій із земельними ділянками, пов'язаних із відчуженням їх частин, оформленням спадщини, розподілом майна між співвласниками, зміною конфігурації землекористувань та іншими правовими діями. Усі зазначені процеси потребують розроблення технічної документації із землеустрою відповідно до вимог чинного законодавства. Водночас якість виконання землевпорядних робіт безпосередньо впливає на достовірність відомостей Державного земельного кадастру, законність оформлення прав на земельні ділянки та ефективність використання земельних ресурсів.

Теоретичною основою дослідження стали праці вітчизняних учених у галузі землеустрою, земельного кадастру та управління земельними ресурсами, зокрема А. М. Третяка [36–40], А. Г. Мартина [8–10], Л. М. Перовича [14], Р. М. Ступеня [34], О. С. Дорош [37, 41], Н. А. Третяк [37], а також інших науковців, які досліджують проблеми раціонального використання та охорони земель.

У працях зазначених учених досліджуються питання раціонального використання земель, формування земельних ділянок, удосконалення кадастрової системи, розвитку земельних відносин та організації землевпорядних робіт. Водночас питання практичного виконання технічної документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок із застосуванням сучасних геодезичних технологій та цифрових кадастрових інструментів потребують подальшого наукового опрацювання.

Незважаючи на значну кількість наукових досліджень у сфері землеустрою та кадастру, питання практичної реалізації процедур поділу та об'єднання земельних ділянок із використанням сучасних геодезичних технологій, ГІС-інструментів та цифрових кадастрових сервісів залишаються актуальними і потребують подальшого вдосконалення

Об'єктом дослідження є процес розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок в умовах розвитку приміських територій та трансформації сучасних земельних відносин.

Предметом дослідження є нормативно-правові, методичні та практичні особливості виконання землевпорядних і геодезичних робіт при розробленні технічної документації щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на території села Усатове Одеського району Одеської області.

Метою роботи є практичне розроблення та обґрунтування проектних рішень технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки кадастровий номер 5121085200:02:004:0446, розташованої за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А, із застосуванням сучасних геодезичних приладів, ГІС-технологій та автоматизованих систем обробки просторових даних для формування нових земельних ділянок та підготовки відомостей до Державного земельного кадастру.

Для досягнення поставленої мети в роботі передбачено вирішення таких завдань:

- виконати збір та аналіз вихідних кадастрових і правовстановлюючих матеріалів щодо земельної ділянки;
 - виконати комплекс топографо-геодезичних робіт для визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки;
 - розробити проектне рішення щодо поділу земельної ділянки кадастровий номер 5121085200:02:004:0446;
 - здійснити розрахунок площ новоутворених земельних ділянок та визначити координати їх поворотних точок;
 - сформувати графічні матеріали технічної документації із землеустрою засобами ГІС та САПР;
 - підготувати електронний обмінний XML-файл для внесення відомостей до Державного земельного кадастру;
 - розробити порядок перенесення проектних меж земельних ділянок у натуру (на місцевість);
 - обґрунтувати практичну доцільність прийнятого проектного рішення
- У процесі виконання роботи застосовувалися загальнонаукові та спеціальні методи дослідження. Метод аналізу та синтезу використовувався для опрацювання нормативно-правових актів і наукових джерел з питань землеустрою та кадастру. Порівняльний метод застосовано для дослідження особливостей формування земельних ділянок та порядку виконання землепорядних робіт. Системний підхід дав змогу комплексно проаналізувати структуру технічної документації із землеустрою та взаємозв'язок її складових елементів. Геодезичні методи використовувалися під час визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок та обробки результатів польових вимірювань. Геоінформаційний метод застосовувався при формуванні цифрових кадастрових

моделей, обробці просторових даних і створенні електронного обмінного файлу. Картографічний та графічний методи використовувалися під час підготовки кадастрових планів, схем поділу земельної ділянки та інших графічних матеріалів технічної документації.

Інформаційну базу дослідження становлять Конституція України, Земельний кодекс України, Закони України «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», підзаконні нормативно-правові акти, наукові публікації з питань землеустрою та кадастру, а також матеріали технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, розташованої за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Усатове, провулок Тихий, 14-А.

Практичне значення одержаних результатів полягає у можливості використання матеріалів дослідження під час розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, удосконалення організації землевпорядних робіт, а також при підготовці фахівців у сфері землеустрою та земельного кадастру. Результати роботи можуть бути використані землевпорядними організаціями, органами місцевого самоврядування та іншими суб'єктами земельних відносин під час формування нових земельних ділянок та оформлення прав на них.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДИЧНІ ЗАСАДИ РОЗРОБЛЕННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПОДІЛУ ТА ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Сутність та значення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є одним із основних видів документації із землеустрою, що забезпечує реалізацію прав власників та користувачів земельних ділянок на розпорядження земельними ресурсами. Вона розробляється з метою формування нових земельних ділянок шляхом поділу однієї земельної ділянки на декілька окремих або шляхом об'єднання двох і більше суміжних земельних ділянок в одну. Правовою основою таких дій є положення Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій». Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України, формування земельних ділянок може здійснюватися шляхом поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок. Незважаючи на достатньо чітке законодавче регулювання процедури поділу та об'єднання земельних ділянок, на практиці виникають труднощі, пов'язані з неузгодженістю кадастрових відомостей, накладанням меж суміжних ділянок та необхідністю виправлення історичних помилок землевпорядної документації. Це свідчить про розрив між нормативною моделлю та фактичним станом земельно-кадастрової системи [5,17].

Разом із тим практика формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання свідчить про наявність низки проблемних аспектів. Незважаючи на достатньо детальне законодавче регулювання, на етапі реалізації землевпорядних

процедур часто виникають труднощі, пов'язані з невідповідністю фактичних меж земельних ділянок відомостям Державного земельного кадастру, помилками попередніх землевпорядних робіт та відсутністю актуалізованих геодезичних матеріалів. У результаті процес поділу земельної ділянки може потребувати додаткового коригування меж або усунення кадастрових помилок, що збільшує строки виконання робіт [36, с. 245-250].

Сутність технічної документації полягає у відображенні просторових, правових та кадастрових характеристик земельних ділянок, необхідних для проведення їх державної реєстрації. Документація містить відомості про місце розташування земельної ділянки, її межі, площу, кадастровий номер, існуючі обмеження та обтяження, а також графічні матеріали, які підтверджують правильність формування нових земельних ділянок. Вона є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру та подальшої державної реєстрації речових прав на новоутворені земельні ділянки [20].

Особливе значення технічної документації полягає в тому, що без її розроблення неможливо здійснити законний поділ або об'єднання земельних ділянок. Вона виступає офіційним документом, який підтверджує відповідність проведених землевпорядних робіт вимогам земельного законодавства. Завдяки цьому забезпечується захист прав власників земельних ділянок, землекористувачів, орендарів та інших осіб, права яких можуть бути пов'язані із земельною ділянкою [17].

Важливою особливістю поділу та об'єднання земельних ділянок є те, що такі дії здійснюються без зміни цільового призначення земель. Після поділу новоутворені земельні ділянки зберігають те саме цільове призначення, яке мала первісна земельна ділянка. Це сприяє дотриманню принципів раціонального

використання земельних ресурсів та запобігає несанкціонованій зміні характеру використання земель [17].

Технічна документація має також велике практичне значення для розвитку земельного ринку. Поділ земельних ділянок часто здійснюється з метою продажу окремих частин земельної ділянки, передачі їх у спадщину, дарування, виділення часток співвласникам або оформлення права власності на окремі об'єкти нерухомості. Об'єднання земельних ділянок, навпаки, дозволяє створити більш раціональні за конфігурацією та площею земельні масиви, що сприяє ефективнішому використанню земельних ресурсів та підвищенню їх економічної цінності [10, 36].

Склад технічної документації визначений статтею 56 Закону України «Про землеустрій». До неї входять пояснювальна записка, технічне завдання, кадастрові плани земельних ділянок, матеріали польових геодезичних робіт, відомості про межові знаки, перелік обмежень та обтяжень, а також інші документи, необхідні для проведення кадастрової реєстрації. Наявність таких матеріалів забезпечує достовірність і повноту інформації про новоутворені земельні ділянки [17].

Незважаючи на законодавчо визначений склад технічної документації, на практиці якість її розроблення значною мірою залежить від повноти вихідних даних та кваліфікації виконавця робіт. Наявність застарілих кадастрових відомостей, відсутність актуальних топографо-геодезичних матеріалів або помилки під час польових вимірювань можуть призводити до необхідності доопрацювання документації та повторного подання документів до Державного земельного кадастру [14, 17].

Крім того, технічна документація відіграє важливу роль у забезпеченні юридичної визначеності земельних відносин. У результаті поділу або об'єднання попередня земельна ділянка припиняє існування як окремий об'єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується. Натомість виникають нові земельні

ділянки, які отримують власні кадастрові номери та підлягають державній реєстрації. Це дозволяє уникнути спорів щодо меж земельних ділянок та забезпечує належний облік земельних ресурсів держави [22].

Таким чином, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок виконує низку важливих функцій у сфері регулювання земельних відносин. Її роль не обмежується лише формуванням нових земельних ділянок та внесенням відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Вона має комплексне значення, яке проявляється у правовому, кадастровому, економічному, організаційному, соціальному та екологічному аспектах [20, 26]. Основні напрями значення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок наведено в таблиці 1.1.

Таблиця 1.1. - Аналіз аспектів технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Аспект	Характеристика
Правовий	Наявність правової основи (ст. 56 Закону України «Про землеустрій») процедури поділу та об'єднання земельних ділянок, є підставою для державної реєстрації новоутворених земельних ділянок та речових прав на них.
Кадастровий	Сприяє внесенню актуальних відомостей до Державного земельного кадастру, забезпечує точність обліку земельних ресурсів та актуалізацію кадастрових даних (п. 49 Постанови Кабінету Міністрів України № 1051 «Про порядок ведення державного земельного кадастру»)
Організаційний	Впорядкування меж земельних ділянок, оптимізація структури землекористування та забезпечення ефективного управління земельними ресурсами, відбувається за рахунок встановленого порядку поділу та об'єднання земельних ділянок (ст. ст. 56 Закону України «Про землеустрій»)
Економічний	Створює умови для здійснення цивільно-правових угод із земельними ділянками, сприяє розвитку ринку земель та підвищенню ефективності використання земельних ресурсів.
Соціальний	Забезпечує реалізацію прав власників і землекористувачів, зменшує ймовірність виникнення земельних спорів між суміжними землекористувачами.

Інформаційний	Формує достовірну базу даних про земельні ділянки, їх площі, межі, обмеження та обтяження, що використовується органами державної влади та місцевого самоврядування.
Екологічний	Сприяє раціональному використанню земельних ресурсів, дотриманню встановлених обмежень у використанні земель та охороні земельних угідь.

Складено автором на основі джерел [17; 20].

Дані таблиці 1.1 свідчать, що технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок має комплексне значення. Найважливішим є її правове та кадастрове значення, оскільки саме на підставі цієї документації здійснюється формування нових земельних ділянок та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Водночас документація виконує організаційну, економічну, соціальну та екологічну функції, сприяючи ефективному управлінню земельними ресурсами та захисту прав учасників земельних відносин [18].

На сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні важливого значення набуває вдосконалення процесів розроблення та використання документації із землеустрою. Однією з ключових тенденцій є цифровізація землевпорядної діяльності, що передбачає поступовий перехід від паперових носіїв до електронної форми документації. Використання електронного документообігу сприяє підвищенню оперативності виконання землевпорядних робіт, забезпечує прозорість процедур та спрощує взаємодію між розробниками документації, органами державної влади та замовниками.

Важливим напрямом розвитку є інтеграція документації із землеустрою з інформаційними системами Державного земельного кадастру. Це дозволяє підвищити точність кадастрових даних, мінімізувати ризики виникнення помилок під час формування земельних ділянок та забезпечити оперативне оновлення відомостей про земельні ресурси. Одночасно здійснюється удосконалення процедур погодження та затвердження документації із землеустрою шляхом

скорочення надмірних адміністративних процедур і зменшення кількості дозвільних процедур.

Серед актуальних тенденцій також варто відзначити підвищення рівня відкритості та доступності землевпорядної документації. Створення електронних архівів та інформаційних ресурсів забезпечує вільний доступ до необхідних відомостей для громадян, суб'єктів господарювання та органів влади. Такий підхід сприяє підвищенню ефективності управління земельними ресурсами, зниженню корупційних ризиків та зміцненню довіри суспільства до системи землевпорядкування [40].

Отже, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є важливим елементом системи землеустрою та одним із основних інструментів формування земельних ділянок. Її сутність полягає у забезпеченні законного здійснення процедур поділу та об'єднання земельних ділянок із дотриманням вимог земельного законодавства та збереженням їх цільового призначення. Значення такої документації проявляється у правовому, кадастровому, економічному, організаційному та соціальному аспектах, оскільки вона забезпечує захист прав власників і землекористувачів, ведення Державного земельного кадастру та раціональне використання земельних ресурсів. Сучасні тенденції розвитку документації із землеустрою пов'язані з її цифровізацією, спрощенням адміністративних процедур та підвищенням рівня відкритості земельної інформації, що сприяє підвищенню ефективності управління земельними ресурсами в Україні.

1.2. Нормативно-правове забезпечення розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є важливою складовою системи управління земельними ресурсами України. Проведення таких робіт здійснюється на основі комплексу нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини, порядок формування земельних ділянок, ведення Державного земельного кадастру, державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та вимоги до землевпорядної документації [5,17].

Основу правового регулювання земельних відносин становить Конституція України, відповідно до статті 14 якої земля визнається основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Конституцією гарантується право власності на землю, яке набувається та реалізується виключно відповідно до закону. Таким чином, будь-які дії щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок повинні здійснюватися в межах чинного законодавства та з дотриманням встановлених процедур [5].

Основним законодавчим актом у сфері земельних відносин є Земельний кодекс України. Саме його положення визначають правові засади формування земельних ділянок, порядок зміни їх конфігурації та здійснення державної реєстрації. Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка визначається як частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування та визначеними щодо неї правами [5].

Особливе значення для процедури поділу та об'єднання земельних ділянок має стаття 79-1 Земельного кодексу України, яка регламентує порядок формування земельних ділянок. Згідно з цією статтею формування земельної ділянки полягає у визначенні її як об'єкта цивільних прав та передбачає

встановлення площі, меж і внесення відомостей про неї до Державного земельного кадастру. Одним із способів формування земельних ділянок є поділ або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок [5].

Відповідно до частини шостої статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок [5,17].

Важливу роль у нормативно-правовому забезпеченні таких робіт відіграє Закон України «Про землеустрій». Цей закон визначає правові та організаційні основи здійснення землеустрою, регламентує види землевпорядної документації та порядок її розроблення. Згідно зі статтею 25 Закону України «Про землеустрій» документація із землеустрою може розроблятися у вигляді схем, проєктів, робочих проєктів та технічної документації [17].

Одним із видів документації із землеустрою є технічна документація щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій» така документація розробляється за рішенням власника земельної ділянки або за згодою всіх співвласників земельної ділянки. Якщо земельна ділянка перебуває у користуванні або заставі, поділ чи об'єднання здійснюється лише за згодою землекористувача та заставодержателя. Справжність підписів на відповідних документах повинна бути нотаріально посвідчена [20].

Статтею 56 Закону України «Про землеустрій» також визначено склад технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. До її складу входять пояснювальна записка, технічне завдання на виконання робіт, кадастрові плани земельних ділянок, матеріали польових геодезичних робіт, відомості про встановлені межові знаки, а також інформація про обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав та земельні

сервітути. Наявність зазначених документів забезпечує повноту відомостей про земельну ділянку та законність проведення землепорядних робіт [20].

Важливе значення у процесі поділу та об'єднання земельних ділянок має Закон України «Про Державний земельний кадастр». Відповідно до статті 24 цього Закону державна реєстрація земельної ділянки здійснюється державним кадастровим реєстратором шляхом внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Для проведення реєстрації подаються заява встановленого зразка та документація із землеустрою в електронній формі [20].

Особливості внесення відомостей до кадастру у разі поділу або об'єднання земельних ділянок визначені статтею 27 Закону України «Про Державний земельний кадастр». Відповідно до цієї норми після проведення поділу або об'єднання запис про державну реєстрацію попередньої земельної ділянки скасовується, її кадастровий номер анулюється, а поземельна книга закривається. Водночас у поземельних книгах новоутворених земельних ділянок зазначаються відомості про земельні ділянки, з яких вони були сформовані.

Порядок ведення Державного земельного кадастру детально регламентується Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». У зазначеному нормативному акті визначено процедуру подання документів, порядок електронного обміну даними, присвоєння кадастрових номерів, формування поземельних книг та внесення змін до кадастрових відомостей [26,17].

Питання державної реєстрації речових прав на земельні ділянки регулюються Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Нормами цього Закону визначаються правові засади державної реєстрації прав власності та інших речових прав на земельні

ділянки, а також порядок внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Для узагальнення нормативно-правової бази розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок доцільно представити основні нормативні акти у вигляді таблиці 1.2.

Таблиця 1.2 - Нормативно-правове забезпечення поділу та об'єднання земельних ділянок

Нормативний документ	Основні положення щодо поділу та об'єднання земельних ділянок
Конституція України (ст. 14)	Визначає землю як основне національне багатство та гарантує право власності на землю
Земельний кодекс України (ст. 79, 79-1)	Регулює формування земельних ділянок, порядок поділу та об'єднання
Закон України «Про землеустрій» (ст. 25, 56)	Визначає склад та зміст технічної документації
Закон України «Про Державний земельний кадастр» (ст. 24, 27)	Регламентує державну реєстрацію земельних ділянок
Постанова КМУ №1051 від 17.10.2012	Встановлює порядок ведення Державного земельного кадастру
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»	Регулює реєстрацію прав на новоутворені земельні ділянки

Складено автором на основі джерел [5; 20; 17].

Важливим елементом нормативно-правового забезпечення є також визначення кола осіб, які мають право здійснювати землевпорядні роботи. Відповідно до статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою можуть бути юридичні особи та фізичні особи-підприємці, які мають необхідне технічне забезпечення та сертифікованого інженера-землевпорядника, відповідального за якість виконаних робіт. Така вимога забезпечує належний професійний рівень розроблення документації та достовірність відомостей, що вносяться до Державного земельного кадастру.

На практиці нормативно-правове забезпечення поділу та об'єднання земельних ділянок не завжди забезпечує повну узгодженість між вимогами земельного та містобудівного законодавства. Зокрема, формування нових земельних ділянок відповідно до вимог Земельного кодексу України не гарантує можливості подальшого використання таких ділянок для ви

Поширеною є ситуація, коли земельна ділянка після поділу успішно проходить поділ та рестрацію земельних ділянок в Державному земельному кадастрі, однак надалі виникають труднощі під час отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки або будівельного паспорта забудови земельної ділянки. Причиною можуть бути невідповідність площі новоутвореної земельної ділянки вимогам місцевої містобудівної документації, порушення нормативних відстаней між будівлями, санітарних чи протипожежних вимог [30,22].

Таблиця 1.3 - Основні проблеми та колізії при поділі земельних ділянок

Проблема	Прояв на практиці	Наслідки
Накладання меж новоутворених земельних ділянок на межі ділянок, що внесені до ДЗК	Розбіжності між фактичними та кадастровими межами. У інженера-земелевпорядника в особистому кабінеті є функціонал перевірки XML, але не у всіх випадках.	Відмова у реєстрації.
Колізія із містобудівною документацією	Відомості про поділ земельної ділянки вносять до Державного земельного кадастру, однак подальша забудова її неможлива, оскільки, відповідно до Порядку ведення державного земельного кадастру відсуня норма ДБН щодо мінімального розміру земельної ділянки*	Неможливість отримати будівельний паспорт
Наявність оренди або обтяжень на земельну ділянку(застави нерухомого майна, іпотеки тощо).	Вимога ст. 56 Закону України «Про землеустрій» передбачає включення до перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути.	Затягування процедури
Обмеження щодо встановлення прибережної захистної смуги та	Обмеження забудови, висадка зелених насаджень тощо.	Скорочення можливостей використання

водоохоронної зони		
Помилки старих координат СК-63 при переводі до УСК - 2000	Зміщення меж земельної ділянки	Необхідність виправлення кадастрових помилок

* Відповідно п.6.1.32 ДБН 2.2-12:2019 граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м² для блокованої забудови і не менше 500 м² для індивідуальної житлової забудови

Складено автором на основі джерел [5.20]

Для території села Усатове така проблема є особливо актуальною через високу щільність житлової забудови та активні процеси поділу присадибних земельних ділянок. У зв'язку з цим доцільним є комплексний аналіз не лише земельно-кадастрових, а й містобудівних обмежень, та обтяжень на земельну ділянку ще на етапі підготовки технічної документації із землеустрою,

Аналіз наведених проблем свідчить, що основні труднощі виникають не через відсутність законодавчого регулювання, а через складність практичного застосування окремих норм земельного, містобудівного та водного законодавства. Це зумовлює необхідність комплексного підходу до підготовки технічної документації та попереднього аналізу всіх просторових обмежень земельної ділянки [22].

Нормативно-правове забезпечення розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є комплексною системою законодавчих і нормативних актів, які регулюють усі етапи формування нових земельних ділянок - від прийняття рішення про поділ або об'єднання до державної кадастрової реєстрації та реєстрації речових прав. Дотримання вимог чинного законодавства забезпечує законність землевпорядних робіт, достовірність кадастрових відомостей та ефективне управління земельними ресурсами.

1.3. Підстави, порядок та особливості здійснення поділу та об'єднання земельних ділянок

Поділ та об'єднання земельних ділянок є одними з основних способів формування нових земельних ділянок та здійснюються відповідно до вимог Земельного кодексу України, Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про Державний земельний кадастр» та інших нормативно-правових актів у сфері земельних відносин [5].

Відповідно до статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельних ділянок може здійснюватися шляхом поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок. Такі дії проводяться з метою раціонального використання земель, оформлення прав власності на окремі частини земельних ділянок, відчуження частини земельної ділянки, поділу майна між співвласниками або формування єдиного земельного масиву із кількох суміжних земельних ділянок [17].

Підставою для здійснення поділу земельної ділянки є рішення її власника або співвласників. Необхідність поділу може виникати у разі продажу частини земельної ділянки, передачі її у спадщину кільком спадкоємцям, розподілу земельної ділянки між співвласниками або зміни конфігурації землекористування. У випадку, якщо земельна ділянка перебуває у користуванні чи заставі, поділ здійснюється лише за письмовою згодою землекористувача або заставодержателя [17].

Окремою практичною проблемою є необхідність отримання нотаріально посвідченої згоди всіх заінтересованих осіб у випадках, коли земельна ділянка перебуває в оренді, заставі або спільній власності. У таких ситуаціях процедура поділу може суттєво затягуватися через відсутність згоди одного зі співвласників, орендаря або заставодержателя. Це негативно впливає на цивільний обіг

земельних ділянок та нерідко стає причиною судових спорів. Таким чином, формально проста процедура поділу земельної ділянки на практиці може супроводжуватися значними організаційними та юридичними труднощами [5].

Підставою для об'єднання земельних ділянок є необхідність формування однієї земельної ділянки із двох або більше суміжних земельних ділянок. Відповідно до вимог земельного законодавства об'єднанню підлягають лише земельні ділянки, які мають однакове цільове призначення та спільні межі. При цьому всі земельні ділянки повинні перебувати в межах однієї адміністративно-територіальної одиниці.

Відповідно до статті 56 Закону України «Про землеустрій» поділ та об'єднання земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Розроблення документації виконується сертифікованим інженером-землевпорядником або спеціалізованою землевпорядною організацією на підставі договору із замовником робіт [17].

Порядок поділу земельної ділянки передбачає декілька послідовних етапів. На першому етапі власник земельної ділянки приймає рішення про необхідність поділу та укладає договір із виконавцем землевпорядних робіт. Після цього здійснюється збір вихідних даних, аналіз правовстановлюючих документів, отримання відомостей із Державного земельного кадастру та виконання геодезичних робіт на місцевості [17].

Наступним етапом є розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки. До складу документації включаються пояснювальна записка, технічне завдання, кадастрові плани земельних ділянок, матеріали польових геодезичних робіт, відомості про межові знаки, а також інформація про існуючі обмеження та обтяження у використанні земельної ділянки.

Після завершення розроблення документації відомості про новоутворені земельні ділянки подаються до державного земельного кадастру для проведення державної кадастрової реєстрації. Відповідно до статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державний кадастровий реєстратор перевіряє подані документи, здійснює присвоєння нових кадастрових номерів сформованим земельним ділянкам та відкриває відповідні поземельні книги.

У разі поділу земельної ділянки її попередній кадастровий номер скасовується, а відомості про земельну ділянку набувають статусу архівних. Натомість кожній новоутвореній земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер та вносяться відповідні відомості до державного земельного кадастру.

Завершальним етапом є державна реєстрація речових прав на новоутворені земельні ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Після проведення державної реєстрації власник отримує витяг з Державного реєстру речових прав, який підтверджує виникнення права власності на новостворені земельні ділянки [22].

Особливістю поділу та об'єднання земельних ділянок є те, що такі дії не припиняють встановлених законом обмежень та обтяжень щодо використання земель. Відповідно до вимог земельного законодавства існуючі сервітути, охоронні зони та інші обмеження переносяться на новоутворені земельні ділянки, якщо інше не передбачено законом або умовами їх встановлення.

Практика землевпорядної діяльності свідчить, що саме на етапі врахування існуючих обмежень та обтяжень найчастіше виникають труднощі під час формування нових земельних ділянок. Особливо це стосується земель, розташованих у межах охоронних зон інженерних мереж, санітарно-захисних зон або територій із встановленими водоохоронними обмеженнями. Неврахування таких факторів може призвести до відмови у державній реєстрації земельної ділянки або обмеження можливостей її подальшого використання [31,33,35].

Практичним прикладом реалізації зазначених положень є поділ земельної ділянки, розташованої за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А. Земельна ділянка має кадастровий номер 5121085200:02:004:0446, площу 0,1189 га та належить до земель житлової та громадської забудови з цільовим призначенням 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Відповідно до розробленої технічної документації передбачено поділ земельної ділянки на дві окремі земельні ділянки площею 0,0491 га та 0,0698 га, що відповідає вимогам чинного земельного законодавства України.

Отже, поділ та об'єднання земельних ділянок є складним комплексом організаційних, геодезичних, кадастрових і правових заходів, спрямованих на формування нових земельних ділянок та забезпечення належного оформлення прав на них. Дотримання встановленого законодавством порядку є обов'язковою умовою законності землевпорядних робіт та достовірності відомостей Державного земельного кадастру.

РОЗДІЛ 2

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА ДОСЛІДЖЕННЯ – ТЕРИТОРІЇ с. УСАТОВЕ ОДЕСЬКОГО РАЙОНУ ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

2.1. Загальні відомості про територію с. Усатове Одеського району Одеської області

Село Усатове розташоване в Одеському районі Одеської області та входить до складу Усатівської сільської територіальної громади

Особливістю села Усатове є його розташування на межі урбанізованої території міста Одеси та сільської забудови. Така специфіка спричиняє високий попит на земельні ділянки для житлового будівництва та активізацію процесів їх поділу. Водночас це підвищує ризик виникнення конфліктів між вимогами земельного та містобудівного законодавствам [2; 18].

Сучасна територія села характеризується розвиненою транспортною мережею та сформованою системою забудови. На території населеного пункту розташовані об'єкти житлової забудови, громадського призначення, інженерної та транспортної інфраструктури. Земельний фонд села представлений переважно землями житлової та громадської забудови, землями сільськогосподарського призначення, а також землями загального користування [2,43].

Ситуаційний план с. Усатове наведено на рисунку 2.1

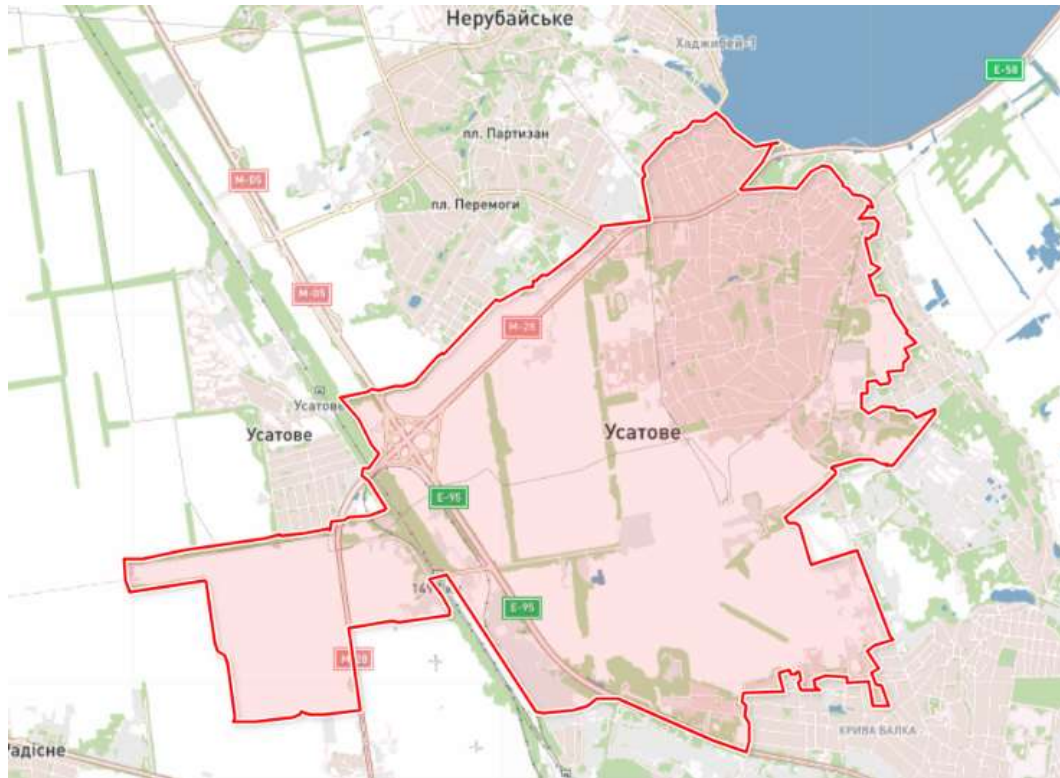


Рисунок 2.1. - Ситуаційний план с. Усатове Одеського району Одеської області

Важливим фактором розвитку території є її розташування в межах зони впливу міста Одеси. Близькість до обласного центру зумовлює підвищений попит на земельні ділянки для житлового будівництва та збільшує інтенсивність використання земельних ресурсів. Це, у свою чергу, сприяє проведенню землепорядних робіт, пов'язаних із формуванням нових земельних ділянок, їх поділом, об'єднанням та державною реєстрацією [2,13].

Об'єктом дослідження в даній роботі є земельна ділянка, розташована за адресою: Одеська область, Одеський район, село Усатове, провулок Тихий, 14-А. За результатами проведеного аналізу із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, земельна ділянка має кадастровий номер 5121085200:02:004:0446 та площу 0,1189 га. Ділянка належить до категорії земель житлової та громадської забудови та має цільове призначення 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

2.2. Природно-кліматичні та просторові умови території дослідження

Територія села Усатове Одеського району Одеської області розташована в південній частині України в межах степової природно-кліматичної зони. Природні умови території є сприятливими для розвитку житлової забудови, ведення сільського господарства та здійснення землевпорядної діяльності. Сукупність природних, кліматичних і просторових факторів значною мірою впливає на характер використання земельних ресурсів та формування земельних ділянок [12].

З метою обґрунтування можливості поділу земельної ділянки автором було проведено аналіз містобудівних та просторових умов її розташування. У результаті встановлено, що земельна ділянка кадастровий номер 5121085200:02:004:0446 розташована в межах сформованої житлової забудови села Усатове та межує із земельними ділянками аналогічного функціонального призначення. Проведений аналіз конфігурації земельної ділянки, її площі та розташування відносно вулично-дорожньої мережі показав можливість здійснення поділу без порушення вимог земельного законодавства та містобудівних норм. Запропонований варіант поділу забезпечує самостійне використання кожної новоутвореної земельної ділянки та їх доступ до провулку Тихий.

Важливою умовою формування нових земельних ділянок є забезпечення їх доступу до вулично-дорожньої мережі. Аналіз планувальної структури території показав, що обидві новоутворені земельні ділянки матимуть безпосередній вихід до провулку Тихий, що виключає необхідність встановлення земельних сервітутів для проходу або проїзду.

Під час аналізу кадастрових матеріалів та графічної частини технічної документації встановлено відсутність накладання проєктних меж на суміжні земельні ділянки. Проєктна лінія поділу сформована з урахуванням існуючого

землекористування та конфігурації забудови, що забезпечує можливість подальшого використання кожної земельної ділянки за цільовим призначенням.

Додатково було перевірено наявність обмежень у використанні земель, пов'язаних із проходженням інженерних мереж, охоронних зон, червоних ліній вулиць та інших містобудівних обмежень. За результатами аналізу встановлено, що земельна ділянка не потрапляє в межі територій, які унеможливають її поділ або потребують внесення додаткових обмежень до технічної документації із землеустрою.

Розташування земельної ділянки в існуючій забудові та її зв'язок із вулично-дорожньою мережею наведено на рис.2.3.



Рисунок 2.3 – Розташування земельної ділянки відносно існуючої житлової забудови та вулично-дорожньої мережі

За фізико-географічним районуванням територія дослідження належить до Причорноморської низовини, яка характеризується переважно рівнинним рельєфом із незначними перепадами висот. Поверхня території має слабовхвилястий характер, що створює сприятливі умови для забудови, прокладання інженерних комунікацій та виконання геодезичних робіт. Відсутність значних природних перешкод позитивно впливає на можливість раціонального використання земель та проведення кадастрових і землевпорядних робіт [12].

Важливою особливістю території є близькість до Хаджибейського лиману. Відповідно до вимог Водного кодексу України[...] на окремих територіях можуть встановлюватися обмеження у вигляді водоохоронних зон та прибережних захисних смуг. Наявність таких обмежень безпосередньо впливає на можливість поділу земельних ділянок та подальшого використання новоутворених земельних ділянок. При розробленні технічної документації відповідні обмеження повинні відображатися у текстових та графічних матеріалах документації та переноситися на всі новоутворені земельні ділянки.

Для території села Усатове близькість до Хаджибейського лиману потребує додаткового аналізу можливих водоохоронних обмежень під час виконання землевпорядних робіт. Навіть якщо конкретна земельна ділянка не потрапляє безпосередньо до меж прибережної захисної смуги, землевпорядник повинен перевірити наявність відповідних обмежень на підставі містобудівної та кадастрової документації.

Важливим фактором є просторове положення села Усатове відносно міста Одеси. Безпосередня близькість до обласного центру зумовлює високий рівень урбанізаційного впливу на територію населеного пункту. У структурі землекористування значну частку займають землі житлової та громадської забудови, що пов'язано з розвитком індивідуального житлового будівництва та збільшенням попиту на земельні ділянки для житлових потреб [2,18,13].

Територія дослідження характеризується сформованою планувальною структурою, наявністю вулично-дорожньої мережі та інженерних комунікацій. Земельна ділянка, яка є об'єктом дослідження, розташована в межах житлової забудови за адресою: провулок Тихий, 14-А, с. Усатове Одеського району Одеської області. Відповідно до технічної документації її площа становить 0,1189 га, а цільове призначення визначене як землі житлової та громадської забудови

для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Для території села Усатове характерною є проблема накладання меж земельних ділянок, яка виникла внаслідок тривалого процесу приватизації земель та переходу від старих систем координат до сучасної кадастрової системи. У практиці землевпорядних робіт нерідко виявляються випадки часткового накладання суміжних земельних ділянок. За наявності таких помилок проведення поділу земельної ділянки є неможливим до моменту виправлення відомостей у Державному земельному кадастрі.

Окремі частини території Усатівської громади характеризуються складними інженерно-геологічними умовами, пов'язаними зі схилами та потенційними зсувними процесами. Під час формування нових земельних ділянок під забудову необхідно враховувати результати інженерно-геологічних досліджень, оскільки ігнорування таких факторів може негативно вплинути на безпечність майбутнього будівництва [34,35].

Просторові характеристики земельної ділянки дозволяють здійснити її поділ без зміни цільового призначення та з дотриманням вимог чинного земельного законодавства. Розташування ділянки в межах сформованої житлової забудови забезпечує можливість подальшого ефективного використання новоутворених земельних ділянок за їх функціональним призначенням.

Під час виконання проєктних робіт також було проаналізовано можливість дотримання нормативних відстаней між існуючими будівлями, межами земельних ділянок та інженерними мережами після поділу. Результати аналізу підтвердили, що запропонований варіант формування земельних ділянок площею 0,0491 га та 0,0698 га забезпечує їх подальше самостійне використання та відповідає вимогам земельного і містобудівного законодавства.

Таблиця 2.1 - Основні характеристики земельної ділянки

Показник	Характеристика
Адреса	Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А
Кадастровий номер	5121085200:02:004:0446
Площа	0,1189 га
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Доступ до дороги	Безпосередній вихід до пров. Тихий
Інженерні мережі	Наявні в межах житлової забудови
Наявність охоронних зон	Не виявлено
Наявність накладання меж суміжних ділянок	Не виявлено
Можливість поділу, нотаріально засвідчена заява власника земельної ділянки	Підтверджена

На основі детального аналізу просторових умов, результати якого наведено в таблиці 2.1, встановлено відповідність об'єкта дослідження нормативним вимогам. Це дозволяє сертифікованому інженеру-землевпоряднику розпочати розроблення землевпорядної документації з назвою: «Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки загальною площею 0,1189 га (кадастровий номер: 5121085200:02:004:0446), що розташована за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А.

В даному підрозділі нами розглянуто природно-кліматичні та просторові умови території села Усатове, які є сприятливими для здійснення землевпорядних робіт, формування земельних ділянок та їх подальшого використання. Рівнинний рельєф, сприятливі кліматичні умови, розвинена інфраструктура та вигідне географічне положення створюють передумови для ефективного використання земельних ресурсів і проведення робіт щодо поділу та формування нових земельних ділянок див додаток Д.

2.3. Характеристика земельних ділянок, що підлягають поділу та об'єднанню

Об'єктом дослідження є земельна ділянка, розташована за адресою: Одеська область, Одеський район, село Усатове, провулок Тихий, 14-А. Відповідно до відомостей державного земельного кадастру земельна ділянка має кадастровий номер 5121085200:02:004:0446, а її площа становить 0,1189 га, код виду цільового призначення земельної ділянки 0201 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) [35].

Важливим аргументом при поділі земельної ділянки є врахування вимог п. 29 Постанови кабінету Міністрів України № 1051 «Про порядок ведення державного земельного кадастру», щодо при поділі чи об'єднанні земельних ділянок присвоюється новий кадастровий номер, параметри новоутворених земельних ділянок повністю переносяться на новоутворені земельні ділянки. За рішенням власника земельної ділянки площа новосформованих ділянок становить 0,0491 га та 0,0698 га, що потребує перевірки можливості дотримання нормативних відстаней між будівлями, межами земельної ділянки та інженерними мережами. Таким чином, під час здійснення поділу необхідно враховувати дотримання вищезазначених умов та вимоги земельного законодавства [41].

Згідно з відомостями Державного земельного кадастру земельна ділянка належить до категорії земель житлової та громадської забудови. Цільове призначення земельної ділянки визначене кодом 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Такий вид використання відповідає функціональному призначенню містобудівної документації та сформованій житловій забудові села Усатове [20,32].



 - територія житлової та громадської забудови с. Усатове, Одеського району, Одеської області

Рисунок 2.4. - Фрагмент генерального плану населеного пункту с. Усатове Одеського району Одеської області

Об'єкт дослідження розташований у межах населеного пункту та характеризується сприятливим просторовим положенням у зоні житлової та громадської забудови. На території земельної ділянки розміщені об'єкти нерухомого майна, параметри та правовий статус яких були враховані під час проектування та розроблення технічної документації із землеустрою. Локалізація ділянки в умовах сформованого селитебного масиву забезпечує високий рівень доступності до об'єктів транспортної та інженерно-технічної інфраструктури, що є позитивним чинником для її подальшої ефективної експлуатації за цільовим призначенням [35].

Відповідно до експлікації земельних угідь (додаток Д), у структурі зазначеного масиву виділено угіддя малоповерхової забудови та прибудинкової

території. Фактичний стан та напрями господарського використання земельної ділянки повністю відповідають її встановленому юридичному статусу (цільовому призначенню). Межі об'єкта закріплені в натурі (на місцевості) та інваріантно збігаються з лінійними елементами штучного походження (капітальною огорожею). Повний комплекс геопросторових та юридичних даних про земельну ділянку попередньо внесено до Державного земельного кадастру.

Правовою та організаційною підставою для виконання комплексу землевпорядних робіт слугувало волевиявлення (рішення) власника щодо реструктуризації наділу шляхом його поділу. Процес формування нових об'єктів земельних прав реалізується у суворій відповідності до методологічних та нормативних вимог статті 79-1 Земельного кодексу України та статті 56 Закону України «Про землеустрій» на засадах розроблення відповідної технічної документації.

Згідно з розробленою технічною документацією передбачено поділ земельної ділянки площею 0,1189 га на дві окремі земельні ділянки. У результаті виконання землевпорядних робіт формуються:

- земельна ділянка площею 0,0491 га;
- земельна ділянка площею 0,0698 га.

Запропонований поділ забезпечує раціональне використання земельної ділянки та не призводить до зміни її цільового призначення. Новоутворені земельні ділянки зберігають категорію земель житлової та громадської забудови та можуть використовуватися для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка).

Під час виконання робіт були проведені необхідні геодезичні вимірювання, визначено координати поворотних точок меж земельної ділянки, складено кадастрові плани новоутворених земельних ділянок та підготовлено електронний обмінний файл для внесення відповідних відомостей до Державного земельного

кадастру. Усі роботи виконувалися сертифікованим інженером-землевпорядником відповідно до встановлених нормативно-правових вимог.

Важливою складовою процесу поділу земельної ділянки є визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки та новоутворених земельних ділянок. На підставі результатів польових геодезичних робіт було здійснено обчислення площ земельних ділянок, складено кадастрові плани та підготовлено графічні матеріали, що відображають конфігурацію земельної ділянки до та після поділу. Координати поворотних точок забезпечують точність визначення меж земельних ділянок та є основою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

За результатами виконання землевпорядних робіт сформовано комплект технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, до складу якого входять пояснювальна записка, технічне завдання, кадастрові плани, матеріали геодезичних вимірювань, відомості про встановлені межові знаки та інші документи, передбачені статтею 56 Закону України «Про землеустрій». Розроблена документація є підставою для державної реєстрації новоутворених земельних ділянок та присвоєння їм нових кадастрових номерів.

Для наочності основні характеристики земельної ділянки доцільно подати у вигляді таблиці.

Таблиця 2.2 - Характеристика земельної ділянки, що підлягає поділу

Показник	Характеристика
Адреса	с. Усатове, пров. Тихий, 14-А
Кадастровий номер	5121085200:02:004:0446
Площа вихідної земельної ділянки	0,1189 га
Категорія земель	Землі житлової та громадської забудови
Код виду цільового призначення земельної ділянки	02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд
Вид документації	Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки
Площа новоутвореної ділянки №1	0,0491 га
Площа новоутвореної ділянки №2	0,0698 га

Складено автором на основі матеріалів технічної документації [35].

Детальні графічні матеріали, що відображають геометричні параметри, лінійні розміри та конфігурацію вихідного земельного масиву, а також безпосередні просторові результати його парцеляції, систематизовано та представлено у додатку Г. Картографічна основа, яка включає план поділу об'єкта нерухомості та покрокову схему формування меж новоутворених земельних ділянок із визначенням зон обмежень та обтяжень (за наявності), наведена у додатку Д. Ці матеріали слугують графічним підтвердженням технічної можливості проведення запроектованих землевпорядних дій.

Узагальнюючи результати проведеного передпроектного та аналітичного етапів робіт, можна констатувати, що досліджувана земельна ділянка повністю відповідає імперативним вимогам чинного земельного законодавства України в частині здійснення процедури поділу об'єктів земельних прав. Її поточне геопросторове положення, лінійна площа, належність до відповідної категорії земель та встановлене цільове призначення формують вичерпний перелік необхідних умов і передумов для успішної реструктуризації вихідного наділу.

Проектні рішення дозволяють сформувати два просторово відокремлені та самостійні об'єкти власності без порушення екологічних та містобудівних обмежень. Подальший алгоритм дій передбачає обов'язкове внесення актуальних відомостей про сформовані ділянки (із присвоєнням нових унікальних кадастрових номерів) до Державного земельного кадастру, що, відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», виступає базовою основою для фінальної державної реєстрації речових прав на новоутворені об'єкти нерухомості.

РОЗДІЛ 3

МЕХАНІЗМ ФОРМУВАННЯ ТЕХНІЧНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ПОДІЛУ ТА ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1. Проєктне рішення щодо провадження процесу землевпорядної діяльності

Проєктне рішення щодо провадження процесу землевпорядної діяльності розробляється з метою забезпечення законного та раціонального формування нових земельних ділянок шляхом поділу або об'єднання раніше сформованих земельних ділянок. У сучасних умовах розвитку земельних відносин землевпорядна діяльність набуває особливого значення, оскільки забезпечує реалізацію прав власників земельних ділянок, достовірність відомостей Державного земельного кадастру та ефективне використання земельних ресурсів.

Об'єктом практичного дослідження є земельна ділянка, розташована за адресою: Одеська область, Одеський район, село Усатове, провулок Тихий, 14-А. Відповідно до відомостей Державного земельного кадастру земельна ділянка має кадастровий номер 5121085200:02:004:0446 та площу 0,1189 га. Земельна ділянка належить до категорії земель житлової та громадської забудови та має код виду цільового призначення земельної ділянки 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка). Технічна документація щодо поділу земельної ділянки була розроблена на підставі заяви власника земельної ділянки, технічного завдання на розроблення документації та відповідно до вимог чинного земельного законодавства України. Заява замовника на виконання робіт наведена у додатку А.

Метою даного проекту є розроблення технічного рішення щодо поділу земельної ділянки кадастровий номер 5121085200:02:004:0446 на дві окремі земельні ділянки з подальшим внесенням даних про такі земельні ділянки до Державного земельного кадастру та присвоєння кадастрових номерів новоутвореним земельним ділянкам. У процесі виконання роботи нами було проведено аналіз конфігурації земельної ділянки, існуючої забудови та просторових умов території, що дозволило обґрунтувати оптимальний варіант поділу.

Для обґрунтування проектного рішення нами було послідовно виконано аналіз вихідної документації, опрацювання кадастрових матеріалів, підготовку цифрової моделі земельної ділянки та моделювання можливих варіантів її поділу. На основі отриманих результатів обрано варіант, який забезпечує раціональне використання території та відповідає вимогам земельного законодавства.

Результатом реалізації проектного рішення стало формування двох нових земельних ділянок із визначеними межами, площами та координатами поворотних точок, підготовка текстових і графічних матеріалів технічної документації, а також створення електронного обмінного файлу для внесення відповідних відомостей до державного земельного кадастру.

Вибір саме цієї земельної ділянки для виконання проектних робіт обумовлений декількома чинниками. По-перше, земельна ділянка розташована в межах сформованої житлової забудови населеного пункту, що створює передумови для її ефективного подальшого використання. По-друге, конфігурація та площа земельної ділянки дозволяють здійснити її поділ без порушення вимог земельного законодавства та містобудівних норм. По-третє, земельна ділянка має зручний доступ до транспортної інфраструктури та забезпечена необхідними інженерними комунікаціями. Варто зазначити, що для поділу земельної ділянки з кодом цільового призначення земельної ділянки – 02.01. необхідно врахувати, щоб

після поділу не обмежувався доступ до земельних ділянок наприклад підїзд пожежної техніки у випадку надзвичайних ситуацій та аварій, а також рівний доступ з обох новоутворених земельних ділянок до інженерних комунікацій.

Для визначення оптимальних параметрів реструктуризації об'єкта було виконано просторово-графічне моделювання можливих варіантів проходження ліній розмежування у середовищі автоматизованого проектування AutoCAD. Під час моделювання пріоритетна увага приділялася врахуванню фактичних меж землекористування, просторовій локалізації існуючих капітальних будівель і споруд, забезпеченню безперешкодного доступу кожної з проєктованих частин до земель загального користування (провулку Тихого), а також збереженню містобудівного потенціалу для подальшого капітального будівництва на кожній із новоутворених ділянок. Вихідна геодезична основа, зокрема унікальний кадастровий номер та масив координат поворотних точок меж об'єкта, була отримана шляхом опрацювання офіційних відомостей Державного земельного кадастру.

На основі комплексного аналізу зібраних вихідних даних та картографічних матеріалів було обґрунтовано та сформовано єдиний раціональний варіант розподілу земельної ділянки. Зазначене проєктне рішення повною мірою задовольняє сукупність технологічних, юридичних та містобудівних вимог, що висуваються до процесів парцеляції земель. Детальні результати оцінки запроєктованого варіанта за основними параметрами системного аналізу наведено нижче (табл. 3.1).

Таблиця 3.1. - Аналіз варіанту поділу земельної ділянки за ключовими критеріями

Критерій	Відповідність/Невідповідність	Нормативне забезпечення
Параметрів забудови земельної ділянки (будівлі, споруди, огорожа та інженерні комунікації).	Відповідає	Відповідність розподілу земельної ділянки плану поділу нерухомого майна.
Пожежні норми	Відповідає	Забезпено рівнозначний доступ до двох новостворених земельних ділянок пожежної техніки
Наявність обмежень	Відповідає	Відсутні обмеження на земельну ділянку.
Наявність обтяжень	Відповідає	Відсутні обтяження на земельну ділянку та її права.
Чи задовольняє такий варіант поділу інтересам власника	Відповідає	Погоджено попередній план поділу земельної ділянки
Доступ новостворених земельних ділянок до інженерних мереж	Відповідає	До земельних ділянок збережено рівнозначний доступ до інженерних комунікацій.
Відповідність поділу земельної ділянки вимогам ДБН 2.2-12:2019	Відповідає, оскільки площі новоутворених земельних ділянок складають 0,0491 га та 0,0698 га	Вимоги з п.6.1.32 ДБН 2.2-12:2019 граничний розмір площі земельних ділянок, які надаються громадянам для нового житлового будівництва, має становити не менше 150 м ² для блокованої забудови і не менше 500 м ² для індивідуальної житлової забудови

Складено автором на основі матеріалів технічної документації

Площі новостворених земельних ділянок визначалися з урахуванням фактичної конфігурації вихідної земельної ділянки, розташування існуючих об'єктів нерухомості, необхідності забезпечення самостійного доступу до кожної земельної ділянки та дотримання вимог земельного законодавства. У результаті проектування сформовано земельну ділянку площею 0,0491 га та земельну ділянку площею 0,0698 га, сумарна площа яких відповідає площі вихідної земельної

ділянки. Важливим елементом проектного рішення було забезпечення доступу кожної новоутвореної земельної ділянки до провулку Тихий. Під час проектування меж враховувалося існуюче розташування під'їздів та можливість безперешкодного користування земельними ділянками без встановлення додаткових сервітутів. Запропонована конфігурація меж забезпечує самостійний доступ до кожної земельної ділянки та створює сприятливі умови для їх подальшого використання.

Під час формування проектного рішення для земельної ділянки, відповідно до вимог статті п. 6 ст. 79-1 Земельного кодексу України поділ земельної ділянки здійснювався без зміни категорії земель та виду цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. Після поділу обидві новоутворені земельні ділянки залишаються землями житлової та громадської забудови з кодом цільового призначення 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Економічна доцільність розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки полягає у створенні умов для ефективнішого використання земельних ресурсів та реалізації прав власника земельної ділянки. У результаті поділу земельної ділянки з'являється можливість самостійного використання кожної новоутвореної земельної ділянки, їх окремого відчуження, передачі у спадщину, дарування або забудови відповідно до вимог чинного законодавства.

Крім того, поділ земельної ділянки сприяє підвищенню її ринкової привабливості та ліквідності. Витрати на виконання землепорядних і геодезичних робіт є економічно обґрунтованими, оскільки забезпечують юридичне оформлення новоутворених земельних ділянок, присвоєння їм кадастрових номерів та можливість повноцінної участі у цивільному обігу земель.

У межах проведеного дослідження було здійснено комплексний просторово-правовий аналіз вихідної земельної ділянки з кадастровим номером 5121085200:02:004:0446 (площа - 0,1189 га), яка розташована за адресою: Одеська область Одеський район с. Усатове, пров. Тихий, 14-А. На основі опрацювання офіційних відомостей Державного земельного кадастру та містобудівних регламентів було обґрунтовано параметри реструктуризації наділу та розроблено відповідне проектне рішення.

Результатом виконаного проектування стало формування землевпорядної документації з назвою: «Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 5121085200:02:004:0446 площею 0,1189 га, розташованої за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А (код цільового призначення 02.01 - для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на дві самостійні земельні ділянки площею 0,0491 га та 0,0698 га».

Запропонована схема парцеляції повною мірою відповідає імперативним вимогам земельного, містобудівного та пам'яткоохоронного законодавства України. Розроблена технічна документація виступає правовим та інженерно-технічним інструментом для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів у межах сформованої житлової забудови. Створені проектні рішення є базовою основою для подальшого внесення актуальних відомостей до Державного земельного кадастру та фінальної державної реєстрації речових прав на новоутворені об'єкти нерухомості.

3.2. Комплекс топографо-геодезичних робіт при формуванні земельних ділянок

Топографо-геодезичні роботи є одним із найважливіших етапів розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельних ділянок. Саме результати геодезичних вимірювань забезпечують достовірність просторових характеристик земельної ділянки, визначення координат її меж та формування цифрових кадастрових даних для подальшого внесення до державного земельного кадастру.

В рамках виконання даної роботи нами було поставлено завдання виконати комплекс топографо-геодезичних робіт, необхідних для поділу земельної ділянки кадастровий номер 5121085200:02:004:0446. Основною метою робіт було визначення координат поворотних точок меж земельної ділянки, створення її цифрової моделі та розроблення проєкту поділу на дві самостійні земельні ділянки.

Об'єктом виконання геодезичних робіт була земельна ділянка, розташована за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А, кадастровий номер 5121085200:02:004:0446, площею 0,1189 га. Перед початком польових робіт було здійснено аналіз вихідної документації, отримано відомості з Державного земельного кадастру та перевірено відповідність існуючих кадастрових даних фактичному стану земельної ділянки.

Підготовчий етап включав збір та аналіз вихідних матеріалів, зокрема правовстановлюючих документів, відомостей із Державного земельного кадастру про існуючу земельну ділянку, кадастрового плану земельної ділянки, відомостей про суміжних землекористувачів та наявні обмеження у використанні земель. Особлива увага приділялася перевірці можливих розбіжностей між фактичними межами земельної ділянки та координатами, внесеними до Державного земельного кадастру.

Під час виконання польових робіт мною проведено рекогносцирування території, обстеження існуючих меж земельної ділянки та визначення координат поворотних точок за допомогою двочастотного GNSS-приймача в режимі RTK.

Застосування GNSS-обладнання суттєво підвищує ефективність виконання землевпорядних робіт порівняно з традиційними методами вимірювань. Використання супутникових технологій дозволяє оперативно визначати координати меж земельної ділянки, скорочувати тривалість польових робіт та мінімізувати вплив людського фактора на результати вимірювань.

Під час виконання геодезичних робіт особливе значення має перевірка відповідності фактичних меж земельної ділянки даним із Державного земельного кадастру. Після завершення польового етапу мною виконано камеральну обробку результатів вимірювань, обчислення координат поворотних точок та перевірку точності отриманих даних. На основі оброблених матеріалів було каталог координат земельної ділянки.

Важливим елементом камеральних робіт було використання спеціалізованого програмного забезпечення Auto CAD, що забезпечують обробку просторових даних, створення кадастрових планів, аналіз конфігурації земельної ділянки та підготовку електронного обмінного файлу для подальшого внесення відомостей до державного земельного кадастру.

На основі вихідних координат автором виконано моделювання нових меж земельних ділянок та розрахунок координат проектних поворотних точок. Відомість координат поворотних точок меж земельної ділянки наведена у додатку В, а результати обчислення площ земельних ділянок - у додатку Д.

На відміну від стандартної технічної документації, у даній роботі мною виконано повний цикл проектування поділу земельної ділянки в цифровому середовищі AutoCAD. На основі отриманих координат було створено цифрову модель земельної ділянки, виконано моделювання проектних ліній поділу,

розраховано площі новоутворених земельних ділянок та підготовлено графічні матеріали та каталоги координат новоутворених земельних ділянок для подальшого формування обмінного XML-файлу.

На першому етапі виконано імпорт координат поворотних точок земельної ділянки до програмного середовища AutoCAD. Отримані координати стали основою для побудови цифрової моделі об'єкта землеустрою (проектних лань).

Імпорт координат забезпечив створення цифрової моделі земельної ділянки та дозволив виконати подальше формування її меж у графічному вигляді. Для побудови використовувалася державна система координат, що забезпечує сумісність графічних матеріалів із даними Державного земельного кадастру.

Побудова меж земельної ділянки, та визначення плану поділу.

Після імпорту координат побудовано зовнішній контур земельної ділянки шляхом послідовного з'єднання поворотних точок. Одночасно виконано перевірку конфігурації земельної ділянки та відповідності її геометричних параметрів кадастровим даним.

На цьому етапі здійснювалася перевірка правильності розташування точок, відповідності довжин ліній та конфігурації земельної ділянки матеріалам кадастрового плану. У результаті моєї роботи було сформовано цифровий контур земельної ділянки із відображенням усіх поворотних точок та довжин меж.

Побудова меж земельної ділянки дала можливість визначити фактичну конфігурацію об'єкта землеустрою та підготувати основу для проєктування лінії поділу.

Найбільш відповідальним етапом роботи стало проєктування нової межі між майбутніми земельними ділянками. Нами було розглянуто декілька можливих варіантів проходження лінії поділу, після чого обрано рішення, яке забезпечує самостійний доступ кожної земельної ділянки до провулку Тихий, дотримання містобудівних вимог та можливість подальшої забудови.

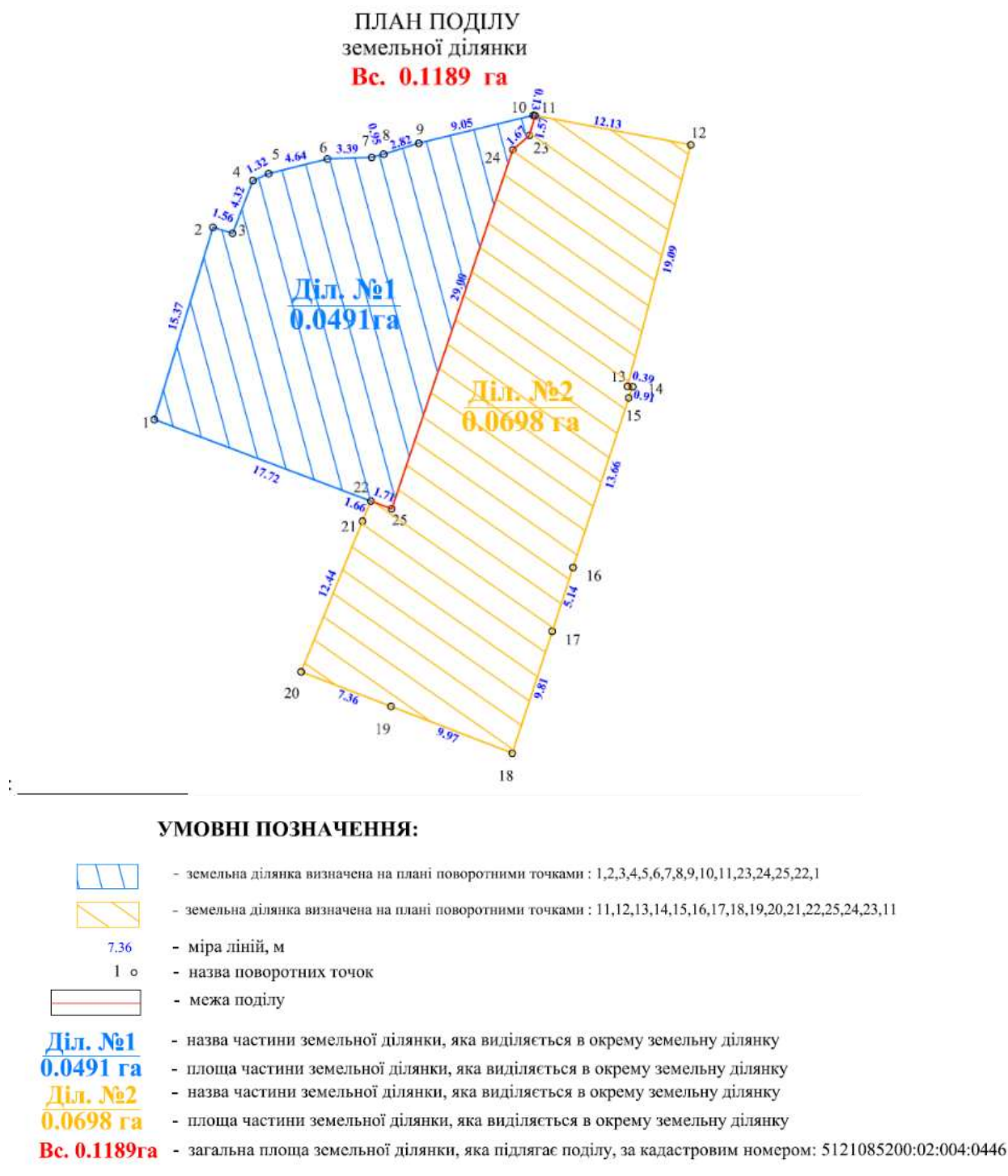


Рисунок 3.1. - Земельна ділянка кадастровий номер 5121085200:02:004:0446 та її поділ на дві окремі земельні ділянки

Під час побудови лінії поділу враховувалися нормативні відстані між існуючими будівлями, межами земельних ділянок та інженерними мережами. Проєктне рішення забезпечило можливість самостійного використання кожної новоутвореної земельної ділянки без встановлення додаткових сервітутів.

У результаті побудови було сформовано дві окремі земельні ділянки із новими межами та поворотними точками.

Після завершення побудови меж новоутворених земельних ділянок у програмному середовищі AutoCAD було виконано автоматизоване обчислення їх площ.

Після завершення проєктування мною виконано розрахунок площ новоутворених земельних ділянок. За результатами автоматизованих обчислень площа першої земельної ділянки склала 0,0491 га, а другої – 0,0698 га.

Автоматизоване визначення площ дозволяє мінімізувати похибки обчислень та забезпечити високу точність кадастрових даних.

На основі отриманих координат, побудованих меж та результатів обчислення площ було сформовано кадастрові плани земельних ділянок. Графічні матеріали були оформлені відповідно до вимог чинного законодавства України у сфері землеустрою та ведення Державного земельного кадастру.

Таблиця 3.2. - Каталог координат новоутвореної земельної ділянки, площею 0,0491 га (система координат СК – 63)

№ з\п	Довжина лінії, м	Координати	
		X	Y
1.		5145934,850	3389233,990
2.	9,05	5145936,990	3389242,780
3.	0,13	5145936,966	3389242,908
4.	1,57	5145935,460	3389242,370
5.	1,67	5145934,360	3389241,310
6.	29,00	5145906,890	3389231,920
7.	1,71	5145907,480	3389230,320
8.	17,72	5145913,720	3389213,740
9.	15,37	5145928,420	3389218,240

10.	1,56	5145927,960	3389219,730
11.	4,32	5145931,990	3389221,290
12.	1,32	5145932,530	3389222,490
13.	4,64	5145933,650	3389226,990
14.	3,39	5145933,770	3389230,380
15.	0,95	5145934,020	3389231,300
1.	2,82		

На основі даних таблиці 3.2. нами визначено список координат земельної ділянки, загальною площею 0,0491 га, які в подальшому будуть основною складовою частиною кадастрової зйомки та технічної документації щодо поділу земельної ділянки та подальшого формування XML файлу.

Таблиця 3.3. - Каталог координат новоутвореної земельної ділянки, площею 0,0698 га (система координат СК – 63)

№ з\п	Довжина лінії, м	Координати	
		X	Y
1.		5145936,966	3389242,908
2.	12,13	5145934,730	3389254,830
3.	19,09	5145916,260	3389249,990
4.	0,39	5145916,230	3389250,380
5.	0,91	5145915,370	3389250,380
6.	13,66	5145902,390	3389250,080
7.	5,14	5145897,510	3389245,820
8.	9,81	5145888,190	3389244,220
9.	10,71	5145892,038	3389241,160
10.	6,62	5145894,420	3389231,165
11.	12,44	5145905,940	3389224,990
12.	1,66	5145907,480	3389229,690
13.	1,71	5145906,890	3389231,920
14.	29,00	5145934,360	3389241,210
15.	1,67	5145935,460	3389242,470
1.	1,57		

На основі даних таблиці 3.3. нами визначено список координат земельної ділянки, загальною площею 0,0491 га, які в подальшому будуть основною

складовою частиною кадастрової зйомки та технічної документації щодо поділу земельної ділянки та подальшого формування XML файлу.

Етап формування XML-файлу.

Після завершення проектування та перевірки графічних матеріалів мною сформовано електронний обмінний XML-файл для подальшого внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

XML-файл містить:

- координати поворотних точок;
- інформацію про новоутворені земельні ділянки;
- кадастрові дані;
- відомості про площі;
- інформацію про цільове призначення земельних ділянок.

Формування електронного файлу забезпечує можливість автоматизованого внесення кадастрових даних до інформаційної системи Державного земельного кадастру (рис.3.2).

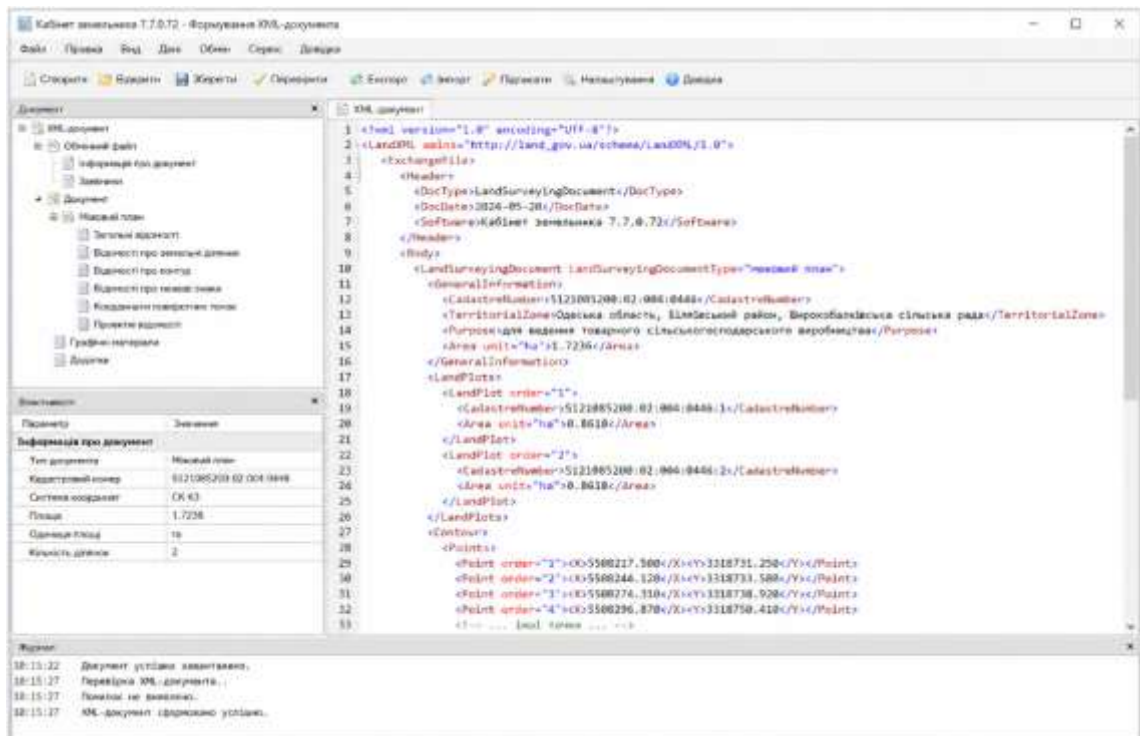


Рисунок 3.2 - Формування XML-файлу у програмному забезпеченні

Завершальним етапом стало виконання перевірки правильності сформованих кадастрових даних перед поданням документації до Державного земельного кадастру.

На цьому етапі здійснювалася:

- перевірка відповідності координат;
- контроль правильності площ;
- перевірка відсутності накладання меж;
- перевірка коректності XML-файлу;
- контроль відповідності графічних матеріалів вимогам законодавства.

За результатами перевірки встановлено, що сформована технічна документація відповідає вимогам чинного земельного законодавства та може бути подана для державної кадастрової реєстрації новоутворених земельних ділянок.

Ключовим етапом проектування поділу вихідного масиву є чітке кількісне визначення та фіксація внутрішньої структури новоутворених об'єктів нерухомості за видами земельних угідь. Процедура трансформації просторових характеристик вимагає детального аналізу якісного стану земель відповідно до Класифікатора видів земельних угідь (КВЗУ) та забезпечення відповідності Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ).

За результатами проведеного комплексу землепорядних та геодезичних робіт встановлено, що сформована технічна документація повністю задовольняє імперативні вимоги чинного земельного законодавства України. Це є достатньою правовою та технічною підставою для її подання органам Держгеокадастру з метою проведення державної кадастрової реєстрації новоутворених об'єктів із присвоєнням їм унікальних кадастрових номерів.

Кількісні та якісні параметри розподілу експлікації земельних угідь для кожної із проектних ділянок, що переходять у власність, деталізовано у таблицях 3.4 та 3.5.

Таблиця 3.4. - Експлікація земельних угідь ділянки № 1 площею 0,0698 га

Назва землевласника (землекористувача)	Код згідно з КВЦПЗ	Загальна площа, га	Вид угідь згідно КВЗУ	
			001.01 Рілля	007.01 Малоповерхова забудова
гр. Трусова Л.І.	02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0698	0,0244	0,0454
ВСЬОГО:		0,0698	0,0244	0,0454
В тому числі: в зоні дії обмежень:				

Таблиця 3.5. - Експлікація земельних угідь ділянки № 1 площею 0,0491 га

Назва землевласника (землекористувача)	Код згідно з КВЦПЗ	Загальна площа, га	Вид угідь згідно КВЗУ
			007.01 Малоповерхова забудова
гр. Трусова Л.І.	02.01 - Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)	0,0491	0,0491
ВСЬОГО:		0,0491	0,0491
В тому числі: в зоні дії обмежень:			

Зведені дані експлікації, наведені у таблицях 3.4 та 3.5, свідчать про те, що в результаті поділу сформовано два самостійні об'єкти з ідентичним цільовим призначенням (код 02.01 - «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд»), проте з відмінною внутрішньою структурою угідь:

Проектна ділянка № 1 (площа 0,0698 га) характеризується комбінованим складом, де 0,0454 га відведено під малоповерхову забудову (код 007.01), а 0,0244 га обліковується як рілля (код 001.01). Таке співвідношення відображає фактичне

просторове розміщення існуючих капітальних споруд та невикористаної під забудову частини присадибної ділянки.

Проектна ділянка № 2 (площа 0,0491 га) є моноструктурною та повністю складається з угідь малоповерхової забудови та прибудинкової території (код 007.01), що зумовлено високою щільністю лінійних та площинних елементів штучного походження на цій частині наділу.

Важливо констатувати, що в межах обох новоутворених ділянок не виявлено зон дії речових обмежень чи сервітутів, що підтверджується відповідними пустими графами у звітних таблицях. Отримані результати експлікації угідь є повністю збалансованими, не порушують прав третіх осіб і підлягають перенесенню до Поземельних книг Державного земельного кадастру як актуальні просторові характеристики нових об'єктів права власності.

Оцінка точності виконаних топографо-геодезичних робіт є важливою складовою процесу формування земельних ділянок та забезпечення достовірності координат поворотних точок меж. Під час виконання робіт нами використовувалися сучасні геодезичні прилади супутникового позиціонування, що забезпечують визначення координат у державній системі координат СК-63 з нормативною точністю.

Відповідно до вимог чинного законодавства та Інструкції щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості), середня квадратична похибка визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок у межах населених пунктів не повинна перевищувати 0,10 м. Отримані результати вимірювань відповідають установленим нормативним вимогам та забезпечують необхідну точність формування новоутворених земельних ділянок.

Виконані геодезичні роботи відповідають вимогам нормативно-технічної документації щодо точності кадастрових зніманих, що підтверджує можливість використання отриманих координат для підготовки технічної документації із

землеустрою, формування електронного обмінного файлу XML та внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Під час розроблення технічної документації із землеустрою використовувалися сучасні геоінформаційні та автоматизовані програмні засоби обробки просторових даних. Для підготовки графічних матеріалів, опрацювання координат поворотних точок меж земельної ділянки та формування кадастрових планів застосовувалися спеціалізовані програмні комплекси Digital та AutoCAD.

Програмне забезпечення Digital забезпечило обробку результатів геодезичних вимірювань, побудову цифрової моделі земельної ділянки, розрахунок площ та формування обмінного XML-файлу для подальшого внесення відомостей до Державного земельного кадастру. AutoCAD використовувався для створення та оформлення графічних матеріалів технічної документації, підготовки схем поділу земельної ділянки та креслень перенесення меж у натуру.

Використання сучасних геоінформаційних технологій дозволило підвищити точність обробки просторових даних, автоматизувати розрахунки, мінімізувати можливі помилки та забезпечити відповідність розробленої документації вимогам чинного земельного законодавства України.

Отже, у процесі виконання роботи нами було реалізовано повний цикл топографо-геодезичного забезпечення проєкту поділу земельної ділянки – від опрацювання вихідних кадастрових даних до формування електронного обмінного XML-файлу. Виконані роботи дозволили побудувати цифрову модель земельної ділянки, обґрунтувати проєктну лінію поділу, визначити площі новоутворених земельних ділянок та підготувати матеріали для їх подальшої державної кадастрової реєстрації.

3.3. Проектне планування земельних ділянок та визначення нових меж

Проектне планування земельних ділянок є одним із ключових етапів розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки. Його основною метою є формування нових земельних ділянок із дотриманням вимог земельного законодавства, будівельних норм та забезпечення можливості їх подальшого раціонального використання. На цьому етапі здійснюється проектування нових поворотних точок меж земельних ділянок, визначення їх площ, конфігурації та взаємного розташування відносно існуючих об'єктів забудови й інженерної інфраструктури. Новостворені земельні ділянки були нами спроектовані в результаті проведених топографо-геодезичних робіт, виконаних мною на попередньому етапі дослідження. Отримані координати поворотних точок дозволили спроектувати межі та площу існуючої земельної ділянки та виконати проектування нових меж із високою точністю.

Використання сучасних геоінформаційних систем забезпечило можливість аналізу просторових характеристик території та аналізу поділу земельної ділянки.

Об'єктом просторового планування виступала земельна ділянка площею 0,1189 га, розташована за адресою: Одеська область Одеський район село Усатове, провулок Тихий, 14-А, кадастровий номер 5121085200:02:004:0446. Земельна ділянка належить до категорії земель житлової та громадської забудови та має цільове призначення 02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Під час виконання проектних робіт нами було змодельовано лінію поділу земельної ділянки в цифровому середовищі AutoCAD. Для запроєктованого варіанту поділу оцінювалися можливість забудови, доступ до вулично-дорожньої мережі, відповідність містобудівним вимогам (відповідність розміру земельної ділянки мінімальній площі, встановленою Державними будівельними нормами),

доступність до інженерних мереж, доступність проїду пожежної техніки до новостворених земельних ділянок та зручність подальшого використання земельних ділянок. В результаті сформовано дві окремі земельні ділянки площею 0,0491 га та 0,0698 га. Поділу земельної ділянки (на підставі технічної документації щодо поділу та об'єднання) гарантує збереження цільового призначення земельної ділянки до поділу, не порушує існуючих прав власності та відповідає вимогам чинного земельного законодавства України.

Під час проєктування також враховувалася можливість подальшої забудови земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення. Розміри та конфігурація новоутворених земельних ділянок забезпечують можливість розміщення житлового будинку, господарських споруд та елементів благоустрою з дотриманням нормативних відстаней до меж суміжних земельних ділянок і існуючих будівель.

Обраний варіант поділу відповідає вимогам ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій», що регламентує організацію житлової забудови, забезпечення доступу до земельних ділянок та дотримання нормативних відстаней

Таблиця 3.6 - Аналіз проектного рішення щодо поділу земельної ділянки

Критерій	Обґрунтування
Відповідність площ	Площі новоутворених земельних ділянок відповідають вихідній площі
Каталог координат	Координати меж поворотних точок новоутворених земельних ділянок відповідають повністю співпадають з зовнішнім контуром координат поворотних точок вихідної земельної ділянки
Наявність обмежень	За проаналізованими матеріалами Державного земельного кадастру обмеження відсутні
Доступ до дороги	Обидві ділянки мають вихід до пров. Тихий
Дотримання ДБН	Враховано мінімальний розмір земельної ділянки -
Дотримання земельного законодавства	Цільове призначення не змінюється
Раціональне використання території	Забезпечується самостійне використання кожної ділянки
Кадастрова реєстрація	Відсутні накладання меж та просторові конфлікти

Кадастровий план земельної ділянки до поділу наведено у додатку В, план поділу земельної ділянки - у додатку Г, а схема формування новоутворених земельних ділянок - у додатку Д.

Важливим елементом просторового планування стало врахування містобудівних вимог та державних будівельних норм. Практика землевпорядної діяльності свідчить, що державна реєстрація новоутворених земельних ділянок у Державному земельному кадастрі не завжди гарантує можливість подальшого будівництва на таких ділянках. Тому під час поділу земельної ділянки необхідно враховувати мінімально допустимі розміри земельних ділянок, нормативні відстані між будівлями, протипожежні вимоги та інші містобудівні обмеження.

Для території села Усатове зазначене питання має особливе значення через високу щільність житлової забудови та активні процеси поділу присадибних земельних ділянок. У разі формування земельних ділянок надто малої площі можуть виникати труднощі з отриманням будівельного паспорта або містобудівних умов та обмежень. Саме тому під час проєктування нових меж важливо враховувати не лише земельно-кадастрові, а й містобудівні аспекти використання території.

Окремої уваги потребувало врахування існуючих обмежень у використанні земель. Відповідно до вимог земельного законодавства всі наявні обмеження та обтяження підлягають перенесенню на новоутворені земельні ділянки. У випадку розташування земельної ділянки в межах охоронних зон інженерних мереж, санітарно-захисних зон або водоохоронних територій такі обмеження повинні бути відображені як у текстовій, так і в графічній частині технічної документації.

Для території Усатівської громади актуальним є питання впливу водоохоронних зон Хаджибейського лиману. Хоча досліджувана земельна ділянка безпосередньо не знаходиться у прибережній захисній смузі, під час виконання землевпорядних робіт здійснювалася перевірка наявності можливих обмежень,

пов'язаних із водоохоронним режимом території. Такий підхід дозволяє уникнути помилок при формуванні земельних ділянок та подальшому оформленні прав на них.

На етапі просторового планування також проводилася перевірка відсутності накладання меж новоутворених земельних ділянок на суміжні земельні ділянки. Для території села Усатове проблема кадастрових помилок є досить поширеною через особливості історичного формування землекористувань та переходу від системи координат СК-63 до сучасної системи УСК-2000. Виконання відповідних перевірок дозволило підтвердити відсутність конфліктів меж та забезпечити можливість подальшої державної кадастрової реєстрації земельних ділянок

Результатом виконаного просторового планування стало формування нових меж земельних ділянок та визначення координат поворотних точок кожної із них. На основі отриманих координат були складені кадастрові плани новоутворених земельних ділянок, підготовлені графічні матеріали та сформовано цифрові просторові дані для подальшого створення електронного обмінного файлу.

Для узагальнення результатів поділу земельної ділянки доцільно представити основні характеристики новоутворених земельних ділянок у таблиці 3.7.

Таблиця 3.7 - Характеристика новоутворених земельних ділянок після поділу

Показник	Земельна ділянка №1	Земельна ділянка №2
Площа	0,0491 га	0,0698 га
Категорія земель, зберігається при поділі	Землі житлової та громадської забудови (Збережено)	Землі житлової та громадської забудови (Збережено)
Код виду кінцевого призначення (зберігається при поділі)	02.01	02.01
Внесення відомостей до Державного земельного кадастру	Підлягає внесенню до ДЗК	Підлягає внесенню до ДЗК
Доступ до дороги	Наявний	Наявний

Самостійний об'єкт прав	Відповідає	Відповідає
Наявність обмежень та обтяжень	Відсутні	Відсутні

Складено автором на основі матеріалів технічної документації [46].

Таким чином, у результаті виконаного нами проектного планування було обґрунтовано та спроектовано нові межі земельних ділянок, визначено їх площі та координати поворотних точок. Запропоноване проектне рішення забезпечує можливість самостійного використання кожної земельної ділянки, відповідає вимогам земельного та містобудівного законодавства і може бути реалізоване шляхом подальшого внесення змін до державного земельного кадастру. Запропоноване проектне рішення дозволяє забезпечити ефективне використання земельних ресурсів, належне оформлення прав власності та подальшу державну реєстрацію новоутворених земельних ділянок.

3.4. Порядок погодження, затвердження та державної реєстрації земельних ділянок після поділу та об'єднання

Завершальним етапом розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є процедура погодження документації, внесення відомостей до державного земельного кадастру та державна реєстрація речових прав на новоутворені земельні ділянки. Саме на цьому етапі результати землепорядних робіт набувають юридичної сили, а новоутворені земельні ділянки стають самостійними об'єктами цивільних прав.

Відповідно до вимог земельного законодавства України, технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється сертифікованим інженером-землепорядником та оформлюється в паперовій і електронній формах. Після завершення розроблення документації здійснюється перевірка її відповідності вимогам чинного законодавства,

правильності виконання геодезичних розрахунків та повноти сформованих графічних матеріалів.

Особливістю сучасної системи землеустрою є максимальна цифровізація процесів погодження та реєстрації земельних ділянок. Значна частина документації подається в електронному вигляді через відповідні електронні сервіси Державного земельного кадастру. Це дозволяє скоротити строки розгляду документів, підвищити прозорість процедур та мінімізувати ризики виникнення технічних помилок під час обробки інформації.

Після завершення розроблення технічної документації виконавець формує електронний обмінний файл у форматі XML, який містить просторові характеристики новоутворених земельних ділянок, координати поворотних точок меж, інформацію про площі земельних ділянок, обмеження у використанні земель та інші кадастрові відомості. Саме електронний обмінний файл є основою для внесення інформації до державного земельного кадастру.

Для досліджуваної земельної ділянки після завершення процедури поділу передбачено подання XML-файлу та технічної документації до територіального органу Держгеокадастру.

Наступним етапом є подання заяви про державну реєстрацію земельних ділянок разом із технічною документацією до Державного земельного кадастру через особистий кабінет інженера-землевпорядника. Під час розгляду поданих матеріалів здійснюється перевірка правильності оформлення технічної документації із землеустрою, відповідності координат земельних ділянок кадастровим даним та відсутності накладання меж на суміжні земельні ділянки.

Практика землевпорядної діяльності свідчить, що саме на етапі кадастрової реєстрації найчастіше виявляються помилки, пов'язані з невідповідністю координат, дублюванням кадастрових відомостей або накладанням меж земельних ділянок. Особливо актуальною така проблема є для територій із тривалою історією

приватизації земель, до яких належить і село Усатове. У разі виявлення помилок державний кадастровий реєстратор має право відмовити у проведенні реєстрації до моменту усунення виявлених недоліків.

Практика свідчить, що одним із найбільш проблемних етапів є отримання необхідних погоджень від співвласників, орендарів та заставодержателів земельної ділянки. Відсутність згоди хоча б однієї із заінтересованих сторін може призвести до затягування процедури поділу або навіть унеможливити її проведення, що негативно впливає на цивільний обіг земельних ділянок.

У разі позитивного результату перевірки державний кадастровий реєстратор здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру про новоутворені земельні ділянки та відкриває на них поземельні книги та йде процес присвоєння кадастрових номерів новоутворених земельних ділянок. Після державної реєстрації новоутворених земельних ділянок відомості про вихідну земельну ділянку переводяться до архівного шару Державного земельного кадастру, однак у даних витягу із Державного земельного кадастру про новоутворену земельну ділянку вказується із якої (матерінської) ділянки утворилась нова ділянка.

Для досліджуваної земельної ділянки площею 0,1189 га, розташованої за адресою: с. Усатове, пров. Тихий, 14-А, після проведення процедури поділу передбачено формування двох нових земельних ділянок площею 0,0491 га та 0,0698 га. Кожна з них після державної реєстрації отримує окремий кадастровий номер та стає самостійним об'єктом земельних правовідносин.

Після завершення після отримання витягів із Державного земельного кадастру на новоутворені земельні ділянки здійснюється внесення відомостей про таку ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Дана процедура здійснюється виключно власником земельних ділянок шляхом

звернення до державного реєстратора речових прав на нерухоме майно або нотаріуса із заявою про державну реєстрацію права власності.

Важливою практичною проблемою на цьому етапі залишається наявність орендних відносин, іпотеки або інших обтяжень земельної ділянки. Якщо вихідна земельна ділянка перебуває в оренді чи заставі, для проведення процедури поділу необхідно отримати згоду всіх заінтересованих осіб. На практиці саме отримання таких погоджень нерідко стає причиною затягування процедури та виникнення судових спорів між учасниками земельних відносин.

Після внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав власник отримує витяг, який підтверджує виникнення права власності на кожную новоутворену земельну ділянку. З цього моменту земельні ділянки можуть бути самостійними об'єктами купівлі-продажу, дарування, спадкування або інших цивільно-правових угод.

Для наочності послідовність реєстраційних процедур після поділу земельної ділянки наведено в таблиці 3.8.

Таблиця 3.8. - Етапи погодження та державної реєстрації земельних ділянок після поділу

Етап	Зміст робіт
1	Розроблення технічної документації із землеустрою
2	Формування електронного обмінного файлу XML
3	Подання документів до Державного земельного кадастру
4	Перевірка документації державним кадастровим реєстратором
5	Присвоєння нових кадастрових номерів
6	Відкриття поземельних книг
7	Скасування реєстрації вихідної земельної ділянки
8	Державна реєстрація речових прав
9	Отримання витягів із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Складено автором на основі джерел [29; 32; 36; 38].

На підставі проведеного аналізу можна зробити висновок, що процедура погодження, кадастрової та правової реєстрації земельних ділянок після їх поділу або об'єднання є завершальним та надзвичайно важливим етапом землевпорядної

діяльності. Саме від правильності виконання реєстраційних процедур залежить юридична чинність новоутворених земельних ділянок, можливість реалізації права власності та подальшого використання земельних ресурсів відповідно до вимог чинного законодавства України.

3.5. Процедура перенесення меж земельних ділянок в натуру (на місцевість)

Перенесення меж земельних ділянок у на місцевість є завершальним етапом комплексу землевпорядних і геодезичних робіт, який забезпечує фактичне закріплення меж земельної ділянки на місцевості відповідно до координат, визначених у технічній документації із землеустрою. Виконання таких робіт має важливе практичне значення, оскільки дозволяє власникам та користувачам земельних ділянок точно визначити межі своїх земельних володінь і запобігти виникненню земельних спорів.

Необхідність винесення меж на місцевість виникає після формування нових земельних ділянок у результаті поділу або об'єднання, а також у випадках відновлення втрачених межових знаків, уточнення меж земельної ділянки чи підготовки території до забудови. Для новоутворених земельних ділянок ця процедура є особливо важливою, оскільки саме після закріплення меж на місцевості власник отримує можливість повноцінно використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням.

Підставою для виконання робіт із перенесення меж у натуру є відомості Державного земельного кадастру та координати поворотних точок меж земельної ділянки, визначені під час розроблення технічної документації із землеустрою. Усі роботи виконуються сертифікованим інженером-землевпорядником із застосуванням сучасного геодезичного обладнання. Координати поворотних точок меж земельної ділянки наведені у додатку Є.

На першому етапі проводиться підготовка вихідних матеріалів. Виконавець отримує кадастровий план земельної ділянки, каталог координат поворотних точок меж та інші необхідні документи. Після цього здійснюється аналіз просторового розташування земельної ділянки та визначаються найбільш зручні точки для виконання польових геодезичних робіт [37; 42].

Наступним етапом є винесення координат поворотних точок у натуру за допомогою GNSS-приймачів або електронного тахеометра. Отримані координати переносяться на місцевість із необхідною точністю відповідно до вимог чинних нормативних документів. У визначених місцях встановлюються межові знаки, які фіксують фактичне проходження меж земельної ділянки.

Важливою умовою є дотримання встановлених вимог щодо закріплення межових знаків. Межові знаки повинні бути надійно встановлені та забезпечувати можливість їх подальшого використання для ідентифікації меж земельної ділянки. У разі наявності капітальних огорож або інших чітко визначених меж межові знаки можуть не встановлюватися, якщо межа земельної ділянки однозначно визначається існуючими об'єктами.

Після завершення польових робіт складається акт приймання-передачі межових знаків на зберігання власнику земельної ділянки. У документі зазначаються координати встановлених межових знаків, їх кількість, місце розташування та технічний стан. Підписання такого акта підтверджує факт передачі межових знаків власнику та покладає на нього відповідальність за їх збереження.

Практика виконання землевпорядних робіт свідчить, що під час винесення меж в натуру нерідко виникають складнощі, пов'язані з невідповідністю фактичного землекористування кадастровим даним. Особливо це характерно для територій із тривалою історією забудови, де межі земельних ділянок тривалий час використовувалися без точного геодезичного закріплення.

Під час перенесення меж земельних ділянок у натуру нерідко виявляються розбіжності між фактичним землекористуванням та відомостями Державного земельного кадастру. Для території села Усатове така проблема є актуальною через наявність історичних кадастрових помилок та використання застарілих систем координат. У разі виявлення накладання меж виконання подальших реєстраційних дій потребує попереднього виправлення кадастрових відомостей.

Для наочності послідовність виконання робіт із перенесення меж земельних ділянок у натуру наведено в таблиці 3.9.

Таблиця 3.9. - Основні етапи перенесення меж земельних ділянок в натуру

Етап	Зміст робіт
1	Отримання кадастрових даних та координат меж
2	Підготовка геодезичного обладнання
3	Вийзд на місцевість та пошук вихідних пунктів
4	Винесення поворотних точок меж у натуру
5	Встановлення межових знаків
6	Контрольні геодезичні вимірювання
7	Складання акту приймання-передачі межових знаків
8	Передача документації замовнику

Складено автором на основі джерел [33].

У межах виконання проекту обґрунтовано відсутність технічної та правової необхідності проведення робіт із винесення (перенесення) запроектованих ліній поділу в натуру (на місцевість) для об'єкта з кадастровим номером 5121085200:02:004:0446 (Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А). Така особливість зумовлена тим, що межі новоутворених земельних ділянок інваріантно збігаються з лінійними елементами штучного походження та капітальними спорудами (фасадним парканом, огорожею, в'їзними воротами та хвірткою), які фактично вже встановлені на місцевості та чітко розмежовують територію землекористування.

Попри те, що безпосереднє закріплення меж межовими знаками не виконувалося через наявність згаданих штучних рубежів, у роботі детально розглянуто теоретико-методологічний алгоритм потенційного відновлення або

винесення меж. Для цього передбачено використання масиву координат поворотних точок, які містяться у геодезичній звітній документації. Обчислення та фіксація просторових координат здійснені у Державній геодезичній референтній системі координат УСК-2000 (або у місцевій системі координат, яка жорстко зв'язана з нею), що гарантує повну сумісність геопросторових даних із цифровою основою Державного земельного кадастру та високу точність геодезичних вимірів у майбутньому

Особливе значення під час виконання робіт має правильне визначення положення нових поворотних точок меж, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки. Для цього використовується GNSS-обладнання в режимі RTK, що забезпечує визначення координат із сантиметровою точністю. Під час виконання робіт геодезичний приймач отримує поправки від мережі базових станцій та дозволяє оперативно визначати місцезнаходження проєктних точок безпосередньо на місцевості.

Перенесення проєктних точок виконується шляхом навігації GNSS-приймача до заданих координат. Після досягнення необхідної точності положення точки закріплюється межевим знаком встановленого зразка. Згідно з кресленням усі поворотні точки меж земельної ділянки підлягають закріпленню металевими штирями, які забиваються в ґрунт та забезпечують довготривале збереження меж.

Після встановлення межових знаків виконуються контрольні геодезичні вимірювання. Метою контролю є перевірка відповідності фактичного положення встановлених знаків їх проєктним координатам. Отримані результати порівнюються з проєктними значеннями, а у випадку перевищення допустимих похибок виконується повторне винесення точки.

Важливою складовою геодезичного забезпечення є контроль довжин меж земельних ділянок. На кресленні наведені довжини всіх межових ліній, які використовуються для додаткової перевірки правильності винесення проєкту в

натуру. Контроль довжин дозволяє виявити можливі помилки під час встановлення межових знаків та забезпечити відповідність фактичної конфігурації земельної ділянки проєктному рішенню.

Для забезпечення просторової прив'язки об'єкта на кресленні також наведено ситуаційну схему розташування земельної ділянки в межах території села Усатове Одеського району. Ситуаційна схема дозволяє швидко ідентифікувати місце розташування об'єкта та забезпечує зручність виконання польових геодезичних робіт.

Графічною та інженерно-технічною основою фінального етапу просторового моделювання є розроблення креслення перенесення проєкту поділу земельної ділянки в натуру (на місцевість). Цей документ виступає завершальним елементом геодезичного забезпечення комплексу землевпорядних робіт. Його практичне застосування дозволяє з нормативною точністю реалізувати проєктні межі в натурі, забезпечити повну відповідність фактичного положення поворотних точок геометричним даним Державного земельного кадастру, а також сформувати бездоганну просторову основу для подальшої державної реєстрації речових прав на новоутворені об'єкти нерухомості.

Технологічний процес винесення меж базується на використанні сучасних супутникових технологій та чітко визначених вихідних параметрів. Ключові фізико-геометричні, інструментальні та системні характеристики геодезичного забезпечення перенесення проєкту в натуру систематизовано та відображено у таблиці 3.10.

Аналіз наведених у таблиці 3.10 геодезичних характеристик свідчить про високу точність та технологічність проведених натурних робіт. Для винесення проєктних меж об'єкта було використано масив координат поворотних точок, отриманий зі звітної землевпорядної документації. Застосування методу супутникових спостережень у режимі реального часу (GNSS RTK) дозволило

забезпечити сантиметрову точність визначення положення геодезичних пунктів, що повністю задовольняє вимоги інструкцій з топографічного знімання.

Таблиця 3.10. - Геодезичні характеристики перенесення проєкту в натуру

Показник	Значення
Система координат	СК-63
Система висот	Балтійська 1977 р.
Метод визначення координат	GNSS RTK
Масштаб креслення	1:500
Кількість поворотних точок	15+15
Кількість нових точок поділу	2
Спосіб закріплення меж	Металевий штир
Контроль точності	Повторні GNSS-вимірювання

Вихідні координати поворотних точок послужили базовою основою для навігації GNSS-приймача безпосередньо під час фіксації межових знаків на місцевості. Особливу увагу в процесі геодезичного супроводу було приділено двом новим проектним точкам поділу, оскільки саме через них проходить лінія безпосереднього розмежування вихідного наділу на дві самостійні одиниці.

Після інструментального винесення точок на місцевість було здійснено їх тимчасове чи постійне закріплення межовими знаками (металевими штирями), придатними для тривалого збереження. Фінальним етапом інженерних робіт став внутрішній контроль точності шляхом виконання незалежних повторних GNSS-вимірювань. Отримані результати контролю підтвердили повну відповідність координат встановлених знаків проектним значенням, що мінімізує ризики виникнення межових спорів та гарантує високу якість формування просторових даних для ДЗК.

ВИСНОВКИ

У результаті виконання кваліфікаційної роботи здійснено комплексне дослідження теоретичних, нормативно-правових, методичних та практичних аспектів розроблення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок на прикладі об'єкта, розташованого в с. Усатове Одеського району Одеської області. Поставлену мету досягнуто, завдання виконано в повному обсязі. Основними науковими та прикладними результатами роботи є такі положення.

У роботі поглиблено сутність технічної документації із землеустрою як інструменту реалізації прав власників, забезпечення законності формування нових об'єктів нерухомості та внесення відомостей до Державного земельного кадастру (ДЗК). Аргументовано, що значення цієї документації виявляється у правовому, кадастровому, організаційному, економічному та соціальному аспектах. Проведено аналіз нормативно-правової бази, за результатами якого виявлено практичні колізії між земельними та містобудівними вимогами, а також проблеми врахування кадастрових помилок та обмежень у використанні земель.

Надано загальну характеристику території с. Усатове, яка має вигідне економіко-географічне положення та перебуває під урбанізаційним впливом м. Одеси. Встановлено специфічні умови території, зокрема накладання меж ділянок через історичні помилки переходу з системи координат СК-63 на сучасну систему ДЗК, а також необхідність врахування водоохоронних обмежень (близькість Хаджибейського лиману). Безпосереднім об'єктом практичного опрацювання обрано земельну ділянку з кадастровим номером 5121085200:02:004:0446 (пров. Тихий, 14-А, площа 0,1189 га, категорія – землі житлової та громадської забудови, цільове призначення – 02.01). Підтверджено юридичний статус об'єкта та відсутність зареєстрованих обтяжень, що дозволило розпочати процедуру поділу.

Досліджено механізм формування технічної документації, послідовність виконання підготовчих, польових та камеральних робіт. Аргументовано, що якість кінцевого продукту прямо залежить від достовірності вихідних даних, точності геодезичних вимірювань та коректності просторової обробки. На основі аналізу сучасного обладнання доведено, що застосування GNSS-приймачів (метод RTK), електронних тахеометрів та ГІС-технологій забезпечує високу точність координатного визначення меж, автоматизацію підготовки документації та повну сумісність із цифровою основою ДЗК.

За результатами виконаних топографо-геодезичних робіт розроблено технічну документацію щодо поділу вихідної ділянки на дві самотійні:

Земельна ділянка №1 площею 0,0698 га;

Земельна ділянка №2 площею 0,0491 га.

Проектне рішення є раціональним, оскільки лінія розмежування враховує конфігурацію існуючої капітальної забудови, фактичні межі (огорожу) та вимоги ДБН Б.2.2-12:2019. Кожна з новоутворених ділянок має автономний і безперешкодний доступ до провулку Тихий та інженерних комунікацій, а їхнє цільове призначення збережено. Обґрунтовано відсутність потреби у фізичному винесенні межових знаків, оскільки проектна межа збігається з наявними штучними спорудами (парканом), а координати поворотних точок описано у відповідних матеріалах.

На основі обробки геодезичних даних обчислено площі, складено експлікації угідь, кадастрові плани та графічні додатки. Сформовано електронний обмінний XML-файл для внесення відомостей до ДЗК. Визначено алгоритм подальших дій, що включає державну кадастрову реєстрацію нових ділянок із присвоєнням кадастрових номерів та подальшу державну реєстрацію речових прав на них. Розроблена документація повністю відповідає чинному земельному

законодавству та є готовим інженерно-правовим підґрунтям для завершальних стадій процедури.

Систематизовано основні практичні проблеми землеустрою: кадастрові помилки та накладання меж, колізії містобудівних і земельних норм, складність погоджень із суміжниками, орендарями або заставодержателями, а також необхідність врахування водоохоронних та санітарних обмежень. Для підвищення ефективності галузі запропоновано подальше вдосконалення цифрових кадастрових сервісів, інтеграцію земельно-кадастрових та містобудівних інформаційних систем, а також оптимізацію процедур міжвідомчого обміну просторовими даними.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бусуйок Д. В. Управлінські та сервісні правовідносини в земельному праві України : монографія. Київ : Ніка-Центр, 2017. 352 с.
2. Герасимчук О. Л., Мельник-Шамрай В. В., Шевчук Л. М., Васільєва Л. А. Інноваційні підходи до розвитку землеустрою в контексті сталого розвитку територій. *Екологічні науки*. 2024. Вип. 4 (55). С. 202–206.
3. Глушенкова І. С., Анопрієнко Т. В., Кошкалда І. В., Трегуб О. М. Управління земельними ресурсами: конспект лекцій. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2018. 85 с.
4. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 19.06.2026).
5. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 19.06.2026).
6. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98). Київ, 1998. 155 с.
7. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 06.06.2026).
8. Мартин А. Г. та ін. Землеустрій. Частина 1 : навч. посіб. Київ : Компринт, 2016. 529 с.
9. Мартин А. Г. та ін. Землеустрій. Частина 3 : навч. посіб. Київ : Компринт, 2017. 492 с.
10. Мартин А. Г., Кубах С. М. Землеустрій та оцінка земель в Україні: на часі системна дерегуляція. *Земельний вісник України*. 2018. № 10. С. 12–16.

11. Мельник-Шамрай В. В., Шамрай В. І., Пацева І. Г., Пацев І. С. Землеустрій як інструмент управління земельними ресурсами в умовах екологізації землекористування. *Екологічні науки*. 2023. № 6 (51). С. 78–83.
12. Паньків З. П., Наконечний Ю. І. Земельні ресурси. Практикум : навч. посіб. Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 196 с.
13. Пацева І. Г., Герасимчук О. Л., Сікач Т. І., Івашкіна О. Л. Формування та реалізація державної екологічної політики. *Вісник Кременчуцького національного університету імені Михайла Остроградського*. 2023. Вип. 6 (143). С. 60–67.
14. Перович Л. М., Сай В. М., Перович І. Л. та ін. Теоретичні засади землеустрою: підручник / за ред. Л. М. Перовича. Івано-Франківськ : Нова Зоря, 2025. 412 с.
15. Пілічева М. О. Основи земельно-кадастрових робіт : конспект лекцій для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій». Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. 123 с. URL: <https://core.ac.uk/reader/338195080> (дата звернення: 02.05.2026).
16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено: Закон України від 08.09.2021 № 1720-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1720-20#Text> (дата звернення: 19.06.2026).
17. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 05.06.2026).
18. Державний земельний кадастр. URL: <https://e.land.gov.ua> (дата звернення: 01.06.2026).
19. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо складу, змісту та порядку погодження документації із землеустрою: Закон України від

02.06.2015 № 497-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/497-19#Text> (дата звернення: 06.05.2026).

20. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

21. Про державну експертизу землевпорядної документації : Закон України від 17.06.2004 № 1808-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

22. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

23. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межевими знаками : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

24. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : постанова Кабінету Міністрів України від 02.05.2023 № 432. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/432-2023-п#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

25. Про затвердження Методики проведення державної експертизи землевпорядної документації : наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 03.12.2004 № 391. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-04#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

26. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

27. 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> (дата звернення: 19.06.2026).

28. Про затвердження Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

29. Про Національну інфраструктуру геопросторових даних : Закон України від 13.04.2020 № 554-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

30. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

31. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення: 19.06.2026).

32. Публічна кадастрова карта України. URL: <https://map.land.gov.ua> (дата звернення: 19.06.2026).

33. Реєстрація земельної ділянки. URL: <https://www.kmu.gov.ua/service/reestratsiya-zemelnoi-dilyanki> (дата звернення: 19.06.2026).

34. Ступень Р. М., Дудич Г. М., Дудич Л. В. Землеустрій: організація та впорядкування сільськогосподарських угідь : навч. посіб. Львів : Галицька видавнича спілка, 2020. 243 с.

35. Технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки кадастровий номер 5121085200:02:004:0446, розташованої за адресою: Одеська область, Одеський район, с. Усатове, пров. Тихий, 14-А : матеріали землевпорядної документації. Одеса, 2025.
36. Третяк А. М. *Землеустрій в Україні: теорія, методологія* : монографія. Херсон, 2013. 650 с.
37. Третяк А. М., Дорош О. С., Третяк Н. А. Нова парадигма землеустрою у земельній політиці. *Землевпорядний вісник*. 2017. № 1. С. 10–16.
38. Третяк А. М., Третяк В. М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. *Агросвіт*. 2020. № 23. С. 3–9.
39. Третяк А. М., Третяк В. М. Теоретичні засади розвитку сучасної системи землекористування в Україні. *Агросвіт*. 2021. № 1–2. С. 3–11.
40. Третяк А. М., Третяк В. М., Трофименко П. І., Прядка Т. М., Трофименко Н. В. Стале (збалансоване) землекористування: понятійний базис та методологія інституціалізації. *Агросвіт*. 2021. № 24. С. 11–22.
41. Третяк Н. А., Дорош О. С. Проектні рішення щодо землеустрою територій. *Землевпорядний вісник*. 2018. № 3. С. 23–26.
42. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 19.05.2026).
43. Шарий Г. І., Тимошевський В. В., Міщенко Р. А., Юрко І. А. *Управління земельними ресурсами* : навч. посіб. Полтава : ПолтНТУ, 2019. 172 с.

ДОДАТКИ

Додаток А**Заява замовника на виконання робіт**

До компетентних органів та всіх
кого це стосується

Громадянина України

Місце

реєстрації _____

Код РНОКПП _____

Заява

Я, _____, повністю розуміючи значення своїх дій та без будь-якого тиску зв сторони, відповідно до дійсного волевиявлення, цією заявою прошу розділити належну мені на праві власності земельну ділянку, загальною площею 0,1189 га, яка розташована за адресою: Одеська область, Одеський район, провул. Тихий, 14-А, кадастровий номер 5121085200:004:0446, код виду цільового призначення – 02.01 Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (приасдибна ділянка) на дві окремі земельні ділянки, а також на присвоєння новоутвореним земельним ділянкам кадастрових номерів і виготовлення правовстановлюючих документів на них за наступними межами:

- земельна ділянка № 1 – загальною площею 0,0491 га:
- земельна ділянка № 2 – загальною площею 0,0698 га, відповідно плану поділу земельної ділянки, який є невідомою частиною даної заяви.

Дата _____

Підпис _____
(прізвище, ім'я, по батькові)

Я, _____, приватний нотаріус Одеського міського нотаріального округу, засвідчую підпис _____ у моїй присутності. Особу _____, яка підписала документ встановлено, її дієздатність перевірено.