

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

НАВЧАЛЬНО-НАУКОВИЙ ІНСТИТУТ БУДІВНИЦТВА,  
ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ЦИВІЛЬНОЇ ІНЖЕНЕРІЇ

Кафедра земельного адміністрування та геоінформаційних систем

## Пояснювальна записка

до дипломної роботи бакалавра

на тему: **«РОЗРОБКА ПРОЄКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО  
ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ПІД  
ІСНУЮЧИМ ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА У СЕЛИЩІ  
ВЕЛИКІ ДЕРЕВИЧІ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ»**

Виконала: студентка 4 курсу групи ГКЗ 2022-1  
спеціальності 193 Геодезія та землеустрій  
ОП Геодезія, картографія та землеустрій



Голомедова Каріна Геннадіївна

Керівник



Кухар Максим Анатолійович

Рецензент



Мамонов Костянтин Анатолійович

2026 року

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

Навчально-науковий інститут будівництва, землеустрою та цивільної інженерії

Кафедра земельного адміністрування та геоінформаційних систем


Освітньо-кваліфікаційний рівень – бакалавр

Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

Освітня програма Геодезія, картографія та землеустрій

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри ЗА та ГІС  
проф. Мамонов К. А.

 Восстановивая подпись

X 

Подписано: f054cc53-ba06-45d3-8422-a8d59cd399bb

«25» травня 2026 року

**З А В Д А Н Н Я**  
**НА ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ (РОБОТУ) СТУДЕНТУ**

Голомедовій Каріні Геннадіївні

1. Тема проєкту (роботи): Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна у селищі Великі Деревичі Житомирської області









керівник проєкту (роботи) к.т.н., доцент Кухар Максим Анатолійович, затверджені наказом вищого навчального закладу від 22.05.2026 року № 441-03.

2. Строк подання студентом проєкту (роботи): 18 червня 2026 року.

3. Вихідні дані до проєкту (роботи): проаналізувати нормативно-правове забезпечення та повноваження органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність під існуючою нерухомістю; дослідити нормативні вимоги до розроблення, погодження та затвердження проєктної документації із землеустрою; обґрунтувати вибір та розглянути технічне, технологічне та метрологічне забезпечення виконання топографо-геодезичних робіт супутниковими та класичними методами; розробити конкретні проєктні рішення щодо формування земельної ділянки; здійснити камеральну обробку геодезичних даних у середовищі Digital.

5. Перелік графічного матеріалу: схема просторового розміщення проєктованої земельної ділянки в межах Любарської територіальної громади Житомирської області; план земельної ділянки із точним відображенням контурів земельних угідь та існуючих об'єктів нерухомого майна, розроблений в Digital Professional; схема межувань.

## 6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав	завдання прийняв
1. Нормативно-правове забезпечення щодо відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна.	Кухар М.А., доцент кафедри ЗА та ГІС	 25.05. 26	 03.06.26
2. Процедура та технічне забезпечення під час відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна	Кухар М.А., доцент кафедри ЗА та ГІС	 25.05. 26	 09.06.26
3. Розроблення проекту землеустрою, щодо відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна у селищі Великі Деревичі Житомирської області	Кухар М.А., доцент кафедри ЗА та ГІС	 25.05. 26	 12.06.2026
4. Охорона праці та безпека в надзвичайних ситуаціях	Абракітов В. Е., доцент кафедри ОП та БЖД	 25.05. 26	 15.06.26

7. Дата видачі завдання: 25 травня 2026 р.

**КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН**

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту	Строк виконання етапів	Примітка
1.	Формування інформаційної бази	25.05.26	
2.	Розробка та написання першого розділу роботи	03.06.26	
3.	Розробка та написання другого розділу роботи	09.06.26	
4.	Розробка та написання третього розділу роботи	12.06.26	
5.	Розробка та написання розділу з охорони праці	15.06.26	
6.	Оформлення роботи	18.06.26	
7.	Попередній захист роботи		
8.	Захист дипломної роботи у ДЕК		

Студент



Голомедова К.Г.

Керівник проекту (роботи)



Кухар М.А.

## РЕФЕРАТ

Пояснювальна записка: 115 с., 4 табл., 4 рис., 29 джерел, 15 слайдів презентації.

ЗЕМЛЕУСТРІЙ, ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ, ПРИВАТИЗАЦІЯ, ЖИТЛОВА ТА ГРОМАДСЬКА ЗАБУДОВА, ПРИСАДИБНА ДІЛЯНКА, ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР, ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР РЕЧОВИХ ПРАВ, DIGITALS.

Метою дипломної роботи є комплексне дослідження теоретико-правових процедур та практичне розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) під існуючим об'єктом нерухомого майна у селищі Великі Деревичі Житомирської області відповідно до вимог чинного законодавства України.

Об'єктом дослідження виступає безпосередній процес техніко-правового формування присадибної земельної ділянки та офіційного оформлення права власності на неї під існуючими об'єктами приватної житлової забудови.

Предметом дослідження є нормативно-правові, організаційні, адміністративно-процедурні та інженерно-технічні аспекти складання проєкту відведення земельної ділянки у власність.

Методи дослідження, що застосовані в роботі: аналітичний, метод порівняльного правового аналізу, топографо-геодезичний метод (супутникові GNSS-вимірювання в режимах RTK і статички та лінійно-кутова тахеометрія), метод камерального математично-картографічного моделювання та атрибутивного кодування в геоінформаційних системах.

Практична значущість отриманих результатів полягає у створенні графічних креслень у середовищі Digital Professional, що є законною

підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, присвоєння кадастрового номера та подальшого відкриття розділу приватної власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Розроблені матеріали враховують вимоги чинного законодавства.

## ЗМІСТ

ВСТУП.....	8
1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ПІД ІСНУЮЧИМ ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	11
1.1 Правові засади та повноваження органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність під існуючою нерухомістю.....	11
1.2 Нормативні вимоги до розроблення та погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки .....	16
1.3 Державна реєстрація земельної ділянки, речових прав на неї та особливості процедур в умовах воєнного стану.....	24
1.4 Постановка задачі.....	31
2 ПРОЦЕДУРА ТА ТЕХНІЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПІД ЧАС ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ПІД ІСНУЮЧИМ ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	34
2.1 Послідовність та етапи процедури формування земельної ділянки та приватизації під існуючим об'єктом нерухомого майна.....	34
2.2 Технічне, технологічне та метрологічне забезпечення виконання топографо-геодезичних робіт.....	52
2.3 Вимоги до складу та оформлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під об'єктом житлової забудови.....	64
3 ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ПІД ІСНУЮЧИМ ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА У СЕЛИЩІ ВЕЛИКІ ДЕРЕВИЧІ.....	73
3.1 Загальні відомості про земельну ділянку, яка відводиться у власність.....	73

3.2 Процедура розроблення проекту землеустрою, відповідно до нормативно-правових актів.....	79
3.3 Фактична процедура розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.....	82
4 ОХОРОНА ПРАЦІ ТА БЕЗПЕКА У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ.....	90
4.1 Загальні відомості з охорони праці.....	90
4.2 Охорона праці при виконанні землевпорядних робіт.....	100
ВИСНОВКИ.....	110
СПИСОК ДЖЕРЕЛ.....	112

## ВСТУП

Земля виступає одним із найважливіших природних ресурсів, просторовим базисом та основою сталого розвитку територій територіальних громад України. В умовах тривалого реформування земельних відносин та цифровізації реєстраційних систем особливої актуальності набувають питання чіткого техніко-правового формування земельних ділянок та законодавчого закріплення прав на них під існуючими об'єктами нерухомого майна. Фундаментальний принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна вимагає усунення будь-якої правової невизначеності між будівлею та землею під нею. Особливого значення це набуває в сучасних умовах правового режиму воєнного стану, коли діючий загальний мораторій на безоплатну приватизацію комунальних земель містить чітке та виправдане виключення для громадян, які оформлюють право власності на ділянки під капітальними житловими будинками та присадибними спорудами, що вже перебувають у їхній законній приватній власності. Таким чином, розробка обґрунтованих проєктних рішень для легалізації фактичного землекористування та інтеграції просторових даних у державні екосистеми є важливою соціально-економічною та юридичною задачею.

Об'єктом дослідження виступає безпосередній процес техніко-правового формування присадибної земельної ділянки та офіційного оформлення права власності на неї під існуючими об'єктами приватної житлової забудови.

Предметом дослідження є нормативно-правові, організаційні, адміністративно-процедурні та інженерно-технічні аспекти складання проєкту відведення земельної ділянки у власність.

Для досягнення поставленої мети у роботі було передбачено вирішення низки взаємопов'язаних завдань. Спочатку здійснено детальний аналіз

нормативно-правової бази України та повноважень органів місцевого самоврядування у сфері землеустрою, а також досліджено порядок і етапи приватизації під чинною нерухомістю з урахуванням особливостей адміністративних процедур в умовах воєнного стану. Далі було розглянуто й обґрунтовано сучасне технічне, технологічне та метрологічне забезпечення виконання польових топографо-геодезичних робіт супутниковими та класичними лінійно-кутовими методами.

На основі отриманих просторових даних та відомостей Державного земельного кадастру про кадастрове зонування території було сформульовано конкретні проєктні рішення щодо формування ділянки площею 0,2497 га, виконано експлікацію земельних угідь за видами фактичного покриття та скоординовано суміжні межі з урахуванням правил добросусідства.

Також завданнями роботи передбачалося виявлення та координування просторових обмежень у використанні земель, проведення камеральної обробки геодезичної інформації у спеціалізованому середовищі Digitals з побудовою цифрового кадастрового плану, а також розробка комплексних заходів з охорони праці при виконанні камеральних землевпорядних робіт.

Методологічну основу дипломної роботи складає система загальнонаукових та спеціальних методів дослідження. Зокрема, аналітичний метод та метод порівняльного правового аналізу застосовувалися при опрацюванні земельного й суміжного законодавства та судової практики. Інженерно-технічна частина дослідження базується на топографо-геодезичному методі, який включав супутникові GNSS-вимірювання в режимах RTK і статики, а також лінійно-кутову тахеометрію для координування елементів забудови. Крім того, використано метод камерального математично-картографічного моделювання та атрибутивного семантичного кодування для створення цифрових моделей та обмінних файлів у геоінформаційних системах.

Практична значущість отриманих результатів полягає у безпосередньому розробленні повного пакета текстових та графічних

матеріалів проекту землеустрою щодо відведення присадибної ділянки за кодом цільового призначення. Створений кадастрові плани у середовищі Digital Professional виступають єдиною законною підставою для успішного проходження екстериторіальної кадастрової перевірки, внесення відомостей до Державного земельного кадастру з присвоєнням унікального кадастрового номера, а також для подальшого прийняття рішення сесією Любарської селищної ради та фінальної державної реєстрації права приватної власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

# 1 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ПІД ІСНУЮЧИМ ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА

1.1. Правові засади та повноваження органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність під існуючою нерухомістю

В основі сучасного земельного законодавства України лежить фундаментальний принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розміщеного на ній нерухомого майна. Теоретичне обґрунтування цієї доктрини ґрунтується на концепції «нерухомість слідує за землею», що передбачає неможливість повноцінного відокремленого існування будівлі від земельної ділянки, на якій вона зведена. Оскільки нерухомість, за своєю фізичною природою, є нерозривно пов'язаною із земною поверхнею, право власності на земельну ділянку має розглядатися як невід'ємна складова права власності на будівлю чи споруду. Такий підхід мінімізує правову невизначеність та забезпечує стабільність майнових відносин, гарантуючи власнику об'єкта нерухомості реальну можливість його експлуатації та розпорядження ним.

Законодавче закріплення цього принципу в Україні реалізовано через поєднання норм земельного та цивільного законодавства. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, переходить до набувача цього майна. Ця норма забезпечує безперервність правового зв'язку між землею та об'єктом нерухомості. Аналогічний підхід закріплений у статті 377 [2], яка визначає, що до особи, яка набула право власності на будівлю або споруду, переходить право власності на відповідну земельну ділянку на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього власника. Ці положення спрямовані на запобігання виникненню ситуацій, коли власник будівлі не має правових

підстав для користування землею під нею, що фактично нівелює його право розпорядження нерухомим майном.

На практиці цей принцип має визначальне значення при відведенні земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомості. Оформлення права власності на землю є не просто формальним актом, а необхідною умовою для забезпечення повноцінного розпорядження нерухомістю. Власник об'єкта нерухомості, який не має оформленого права на землю, фактично обмежений у можливостях вільного розпорядження своїм майном, оскільки майбутній покупець будівлі за таких умов зіткнеться з правовими ризиками щодо користування земельною ділянкою. Відтак, процедура відведення земельної ділянки у власність виступає логічним завершенням формування цілісного об'єкта нерухомості в цивільному обороті, що відповідає вимогам сталого розвитку землекористування та забезпечує належний захист майнових прав суб'єктів земельних відносин.

Право громадян на безоплатну приватизацію земельних ділянок, на яких розташовані належні їм на праві власності житлові будинки, господарські будівлі та споруди, є однією з ключових гарантій реалізації права приватної власності на землю. Стаття 118 [1] визначає, що громадяни, заінтересовані у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у їхньому користуванні, мають право звернутися до відповідного органу місцевого самоврядування для реалізації цього права.

Алгоритм дій громадянина, що бажає оформити земельну ділянку у власність, починається з подання заяви до відповідної місцевої ради, зокрема селищної ради, до якої територіально належить селище Великі Деревичі. Відповідно до вимог частини першої статті 118 [1], у разі, якщо на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомості, що належать заявнику на праві власності, отримання дозволу на розроблення технічної документації не вимагається. Це значно спрощує процедуру, дозволяючи громадянину одразу звернутися до суб'єктів господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою, для замовлення розроблення технічної документації із

землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі. Розроблена та погоджена документація подається до селищної ради, яка у місячний строк зобов'язана розглянути її та прийняти рішення про затвердження документації і передачу земельної ділянки у власність.

При застосуванні цього механізму важливо враховувати норми безоплатної приватизації, закріплені у статті 121 [1], які встановлюють граничні розміри земельних ділянок, що можуть бути передані громадянам безоплатно для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд. Оскільки право на безоплатну приватизацію за кожним видом цільового призначення може бути використане громадянином лише один раз, перед ініціюванням процесу оформлення земельної ділянки у селищі Великі Деревичі необхідно переконатися, що цей ліміт не був вичерпаний раніше. Дотримання цих вимог дозволяє легітимно завершити процедуру переходу землі з комунальної у приватну власність та забезпечити юридичну визначеність володіння майновим комплексом.

Відповідно до статті 12 [1], саме до повноважень сільських, селищних та міських рад належить розпорядження землями комунальної власності в межах їхніх територій. Для селища Великі Деревичі Житомирської області це означає, що відповідна селищна рада виступає ключовим органом, який уповноважений здійснювати управління земельним фондом громади. Правовий статус селищної ради дозволяє їй самостійно приймати рішення про передачу земельних ділянок комунальної власності у власність громадян або надання їх у користування, а також виступати замовником та організатором робіт із землеустрою.

Основними повноваженнями ради у цій сфері є прийняття рішень про передачу земельних ділянок у власність громадян, що є фінальною стадією приватизації землі під існуючою нерухомістю. Крім того, на раду покладено обов'язки з організації землеустрою на своїй території, що включає інвентаризацію земель та контроль за їх цільовим використанням. Виконавчі органи ради, окрім управлінських функцій, наділені повноваженнями щодо

здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, що дозволяє їм перевіряти відповідність фактичного використання ділянок цільовому призначенню та дотримання землевласниками природоохоронних вимог.

Процедурно прийняття рішення селищною радою щодо відведення земельної ділянки є колегіальним актом, який приймається на сесії ради після ретельного попереднього розгляду. Заява громадянина обов'язково проходить опрацювання у постійній комісії з питань земельних відносин, яка здійснює аналіз поданої документації, перевіряє її відповідність вимогам законодавства та готує відповідний висновок або рекомендації для пленарного засідання. Роль цієї комісії є критично важливою, оскільки вона забезпечує попередню фахову експертизу проєкту рішення перед винесенням його на голосування.

При здійсненні своїх повноважень органи місцевого самоврядування зобов'язані неухильно дотримуватися визначених законом строків розгляду заяв громадян. Відповідно до положень чинного законодавства, які встановлюють загальні засади взаємодії адміністративних органів із заявниками, розгляд документації із землеустрою має здійснюватися у чітко визначені терміни. Необґрунтоване затягування розгляду або порушення процедури прийняття рішення є недопустимим, оскільки це обмежує законні права громадян на оформлення права власності на землю під їхнім майном та створює передумови для оскарження бездіяльності посадових осіб у судовому порядку.

Завершальним етапом процесу відведення земельної ділянки у власність є її державна реєстрація, яка забезпечує юридичне визнання ділянки як об'єкта цивільних прав. Згідно із вимогами чинного законодавства, будь-яке формування земельної ділянки передбачає внесення відомостей про неї до єдиної державної геоінформаційної системи. Фундаментальною підставою для цього є стаття 79-1 [1], яка наголошує, що формування земельної ділянки полягає у визначенні її площі, меж та внесенні інформації про неї до Державного земельного кадастру, після чого ділянці присвоюється унікальний

кадастровий номер, який зберігається за нею протягом усього часу існування. Без внесення цих відомостей до кадастру неможлива подальша реєстрація будь-яких речових прав на ділянку.

Безпосередньо після реєстрації земельної ділянки в кадастрі виникає потреба у реєстрації прав на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Взаємозв'язок між цими двома реєстрами є системним: право власності на земельну ділянку реєструється лише за умови наявності відомостей про неї в кадастрі. Для ділянок, під якими вже розташовано об'єкт нерухомості, наприклад житловий будинок, законодавство передбачає певну автономність у реєстрації прав. Чинне законодавство визначає, що право власності на будівлю може бути зареєстроване незалежно від того, чи зареєстровано право на земельну ділянку, під якою вона розташована. Однак, у випадку приватизації ділянки власником такого будинку, державна реєстрація права власності на землю стає необхідним кроком для правового завершення формування цілісного майнового комплексу, оскільки вона офіційно підтверджує набуття нових речових прав, що виникають на додаток до вже зареєстрованого права власності на будівлю. Такий порядок забезпечує надійний захист прав власника, усуваючи будь-які ризики щодо правового статусу землі, на якій знаходиться його нерухоме майно.

Підсумовуючи викладене, слід зазначити, що процес передачі земельних ділянок у власність під існуючими об'єктами нерухомості ґрунтується на фундаментальному правовому принципі єдності юридичної долі землі та розміщених на ній споруд. Цей принцип не лише забезпечує логічну завершеність майнових прав власника нерухомості, а й мінімізує правові ризики, пов'язані з користуванням земельною ділянкою.

Діючий в Україні механізм безоплатної приватизації, зокрема, спрощений порядок розроблення технічної документації за наявності права власності на нерухоме майно, створює сприятливі умови для громадян у процесі оформлення землі. Проте успішність цієї процедури наряду залежить від чіткого дотримання вимог [1] та результативної взаємодії із селищною

радою, яка, в межах своєї компетенції, виступає головним розпорядником земель комунальної власності та гарантом дотримання процедурних строків.

Колегіальний порядок прийняття рішень на сесіях ради за участю профільних земельних комісій забезпечує прозорість процесу, а вимоги чинного законодавства гарантують державне визнання сформованої земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Таким чином, нормативно-правове забезпечення відведення земельної ділянки у селищі Великі Деревичі є достатнім для належного захисту прав власників нерухомості, за умови їхньої обізнаності з послідовністю дій та своєчасного виконання всіх етапів землевпорядного та реєстраційного процесів [1-5].

1.2. Нормативні вимоги до розроблення та погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Ефективне виконання землевпорядних робіт, зокрема розробка проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок під існуючими об'єктами нерухомості, напряму залежить від правового статусу суб'єктів господарювання. Відповідно до чинного законодавства, право на здійснення діяльності у цій сфері надано як юридичним особам, так і фізичним особам - підприємцям.

Для юридичних осіб законодавством встановлено обов'язкову вимогу щодо наявності відповідного технічного і технологічного забезпечення, а також залучення до штату за основним місцем роботи щонайменше одного сертифікованого інженера-землевпорядника, який є відповідальним за якість проєктування. У свою чергу, фізичні особи - підприємці мають право самостійно виконувати аналогічні види робіт за умови, що вони володіють необхідною матеріально-технічною базою та особисто отримали кваліфікаційний сертифікат, який підтверджує їхню професійну компетентність.

Центральною постаттю у процесі розроблення землепорядної документації є сертифікований інженер-землепорядник. Порядок набуття та підтвердження цього професійного статусу чітко регламентується чинним законодавством. Претендент на отримання статусу повинен мати профільну вищу освіту у галузі знань землеустрою, стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, а також успішно скласти теоретичний і практичний кваліфікаційний іспит Кваліфікаційній комісії.

Після успішного складання іспиту відомості про фахівця вносяться до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землепорядників. З метою актуалізації знань та підтримання високої кваліфікації фахівець зобов'язаний не рідше одного разу на чотири роки проходити обов'язкове підвищення кваліфікації.

Основними інструментами професійного посвідчення результатів праці є особиста печатка інженера (із обов'язковим зазначенням його анкетних даних та РНОКПП або серії і номера паспорта) та обов'язкове накладання кваліфікованого електронного підпису (КЕП) на документацію в електронній формі. Це підтверджує відповідність проєкту вимогам чинних нормативно-правових актів та норм і правил.

Діяльність із розроблення проєктів відведення супроводжується чітко визначеними заходами професійної відповідальності та правовими обмеженнями. Чинне законодавство зобов'язує розробників страхувати свою цивільно-правову відповідальність перед замовниками та третіми особами на випадок заподіяння майнової шкоди через необережність чи професійні помилки. При цьому встановлено, що страхова сума за договором обов'язкового страхування не може бути меншою за 1000 мінімальних розмірів заробітної плати.

З метою забезпечення об'єктивності та запобігання конфлікту інтересів встановлені жорсткі обмеження: виконавцям заборонено складати документацію, якщо об'єкт землеустрою належить самому розробнику, його

працівникам чи засновникам, або якщо фахівці мають безпосередні родинні зв'язки із замовником робіт.

За недотримання земельного законодавства та вимог ДЗК передбачено заходи дисциплінарного впливу. На підставі подання Кваліфікаційної комісії за фактами виявлених порушень чи неякісного проектування дія кваліфікаційного сертифіката може бути тимчасово зупинена (наприклад, до моменту одержання свідоцтва про підвищення кваліфікації) або повністю припинена за рішенням профільного центрального органу виконавчої влади.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок є основним інструментом регулювання земельних відносин під час переходу прав на землю. Відповідно чинного законодавства, така документація розробляється у разі формування нових земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності, а також у разі зміни їх цільового призначення. Цей правовий випадок безпосередньо стосується приватизації або виділення земель для обслуговування житлового будинку, господарських будівель чи іншої існуючої нерухомості, що регламентується статтями 79-1 та 118 [1].

З метою захисту інтересів замовника та уникнення затягування процедури, законодавець встановив жорсткі часові рамки для виконавців. Згідно чинного законодавства, максимальний строк складання документації розробником не повинен перевищувати шести місяців з моменту офіційного укладення договору між сторонами.

Формування текстової частини проєкту відведення розпочинається із завдання на складання проєкту землеустрою, яке в обов'язковому порядку погоджується розробником та затверджується замовником робіт. Головним аналітичним та концептуальним документом у складі проєкту є пояснювальна записка. Записка повинна містити обґрунтовану інформацію про підставу проведення робіт, вихідні відомості про об'єкт землеустрою, а також опис та юридичне обґрунтування запропонованого проєктного рішення.

Оскільки ділянка формується під існуючим нерухомим майном, у текстових матеріалах обов'язково відображаються детальні відомості про

наявні будівлі, споруди та зареєстровані речові права на них. Також фіксуються наявні обмеження у використанні земель із зазначенням правових підстав їх виникнення.

Якщо реалізація проекту створює специфічні правові наслідки, до текстової частини включаються розрахункові блоки. До них належать розрахунки розміру втрат лісогосподарського виробництва або оцінка збитків, завданих власникам землі чи землекористувачам у передбачених законом випадках.

Обов'язковим елементом текстового блоку під час формування ділянки для потреб забудови є містобудівне узгодження. Проєкт має містити витяг із затвердженої містобудівної документації (генерального чи комплексного плану) із зазначенням конкретної функціональної зони території та планувальних обмежень, встановлених для цієї зони.

Графічна частина проєкту покликана забезпечити точне просторове відображення меж та характеристик земельної ділянки. Відповідно до чинного законодавства, вона обов'язково включає матеріали геодезичних вишукувань та креслення елементів землевпорядного проєктування, які фіксують точні проєктні межі ділянки.

Базовим графічним документом, який зводять у паперовій та електронній формах, є кадастровий план земельної ділянки. На ньому, згідно чинного законодавства, відображається повний комплекс геопросторових даних:

- загальна площа ділянки та її зовнішні межі;
- повна інформація про суміжних власників та користувачів землі;
- каталог координат поворотних точок та лінійні проміри по периметру;
- чіткі межі наявних земельних угідь;
- контури та точки прив'язки існуючих об'єктів нерухомого майна;
- межі частин ділянки, на які поширюється дія сервітутів, договорів суборенди чи інших обмежень у використанні.

Нормативно-правове регулювання погодження проєктної документації є базовим етапом легалізації сформованих меж земельних ділянок. Відповідно до чинного законодавства, погодження та затвердження документації із землеустрою здійснюється у чіткому порядку, встановленому Земельним кодексом України та цим профільним Законом. Процедура взаємодії між ключовими суб'єктами правовідносин повністю цифровізована. На основі чинного законодавства, на розробника документації покладається обов'язок сформувати та подати заяву, текстові та графічні матеріали проєкту, а також супутній електронний документ до органів Держгеокадастру виключно в електронній формі за допомогою засобів телекомунікаційного зв'язку.

Ключовим елементом забезпечення прозорості та антикорупційної стійкості під час кадастрової перевірки проєктних рішень є автоматизована система екстериторіального розгляду. Згідно чинного законодавства, визначення конкретного державного кадастрового реєстратора, уповноваженого розглядати надіслані розробником документи, відбувається за допомогою програмного забезпечення Держгеокадастру в день подання заяви за принципом випадковості. Такий підхід повністю нівелює вплив людського фактора на рівні конкретного регіону чи району.

Процедура розгляду та внесення відомостей обмежена жорсткими регламентними строками. Закон визначає, що уповноважений реєстратор зобов'язаний перевірити документи на відповідність законодавству та здійснити державну реєстрацію або надати вмотивовану відмову протягом чотирнадцяти робочих днів з дня реєстрації заяви. Водночас безпосереднє внесення відомостей до Державного земельного кадастру та ведення Поземельної книги здійснюється у строк, що не перевищує семи робочих днів.

Для успішного проходження перевірки проєкт відведення має відповідати суворим критеріям якості. Тексти документів повинні бути написані розбірливо, не містити підчищень, дописок чи не обумовлених виправлень, а сама документація в електронній формі має бути обов'язково засвідчена сертифікованим інженером-землевпорядником шляхом накладання

кваліфікованого електронного підпису (КЕП). Супутній електронний документ XML обов'язково повинен містити існуючі та проєктні відомості, які мають повністю узгоджуватися з актуальними базами даних кадастру.

У разі виявлення суттєвих помилок реєстратор приймає рішення про відмову у державній реєстрації чи внесенні змін до відомостей. Відповідно до чинного законодавства, підставами для отримання такої мотивованої відмови є чітко обмежений законодавством вичерпний перелік причин, серед яких: подання заявником документів не в повному обсязі, невідповідність матеріалів вимогам нормативно-правових актів або географічне знаходження в межах ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

Розгляд землевпорядних справ інтегрований у загальну систему оновленого адміністративного права. На основі чинного законодавства, розгляд заяв, вчинення будь-яких процедурних дій та прийняття рішень посадовими особами у сфері земельних відносин здійснюються суворо у порядку, з обов'язковим урахуванням галузевих особливостей. Фінальний акорд погоджувально-затверджувальної процедури покладено на орган місцевого самоврядування - селищну раду, на території якої розташований об'єкт нерухомості. Спираючись на норми чинного законодавства, після успішного внесення меж ділянки до Державного земельного кадастру та відкриття Поземельної книги екстериторіальним реєстратором, чергова сесія селищної ради розглядає проєкт землеустрою. На основі отриманих позитивних кадастрових даних та сформованого кадастрового номера, депутати приймають остаточне рішення про затвердження проєкту землеустрою та офіційну передачу земельної ділянки у приватну власність громадянина або юридичної особи для подальшого обслуговування існуючого об'єкта нерухомого майна.

Аналіз чинних нормативно-правових вимог до розроблення та погодження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки дозволяє сформулювати комплексне уявлення про архітектуру та логіку сучасного

землевпорядного процесу в Україні. Опрацьовані матеріали свідчать про глибоку трансформацію галузі, спрямовану на її повну цифровізацію, децентралізацію та посилення персональної відповідальності виконавців.

На основі проведеного дослідження нормативної бази можна зробити кілька принципових узагальнень.

По-перше, сучасна модель функціонування ринку землевпорядних послуг базується на суворій професіоналізації та правовій відповідальності розробників. Законодавче закріплення статусу сертифікованого інженера-землевпорядника як центрального суб'єкта проектування супроводжується вимогами щодо регулярного підвищення кваліфікації та обов'язкового страхування цивільно-правової відповідальності перед замовниками. Інструменти юридичної автентифікації документації (особиста печатка та КЕП), у поєднанні з жорстким контролем Кваліфікаційної комісії та дієвими заходами запобігання конфлікту інтересів, виступають надійним державним гарантом якості робіт.

По-друге, чітко регламентована структура текстової та графічної частин проєкту відведення орієнтована на створення повноцінного геопросторового об'єкта цивільних прав. Встановлений максимальний шестимісячний строк проектування захищає інтереси замовника від безпідставного затягування процесу. При цьому формування ділянки під існуючим нерухомим майном вимагає від розробника обов'язкової координації інженерних рішень із містобудівною документацією (визначення функціональних зон та планувальних обмежень), детального опису наявних споруд, а також відображення на кадастровому плані вичерпного переліку геопросторових даних, включно з точними контурами будівель та межами діючих обмежень.

По-третє, оновлена процедура погодження документації демонструє високу антикорупційну стійкість завдяки впровадженню автоматизованого механізму екстериторіальності. Випадковий вибір державного кадастрового реєстратора засобами програмного забезпечення Державного земельного кадастру гарантує неупередженість та об'єктивність перевірки матеріалів у

межах чітких регламентних строків. Окрім того, повна інтеграція землевпорядних процедур із загальними принципами чинного законодавства забезпечує належний захист прав заявників на кожному етапі розгляду справи.

Таким чином, розроблений та погоджений у такому суворому нормативному полі проєкт землеустрою є єдиною законною підставою для успішного винесення фінального рішення сесією органу місцевого самоврядування (селищної ради). Сформована на основі позитивних кадастрових висновків ділянка отримує унікальний кадастровий номер та повністю інтегрується в державні системи обліку, що дозволяє замовнику безперешкодно перейти до фінальної стадії - державної реєстрації речового права власності на землю під існуючим нерухомим майном [1-3,6-7].

1.3. Державна реєстрація земельної ділянки, речових прав на неї та особливості процедур в умовах воєнного стану

Базовим етапом юридичного відокремлення земельної ділянки під існуючим нерухомим майном у селищі Великі Деревичі Житомирської області є її правове формування в системі державного обліку. Відповідно до положень статті 79-1 [1], процедура формування полягає у визначенні земельної ділянки як суверенного об'єкта цивільних прав. Цей техніко-юридичний процес імперативно передбачає встановлення її точних меж, обчислення площі та обов'язкове внесення актуальних відомостей до державної системи. Зазначена норма, яка трактує державну реєстрацію як офіційне фіксування кадастрових характеристик новоствореного об'єкта з одночасним присвоєнням йому індивідуального цифрового коду. Оскільки на досліджуваній території вже розташована капітальна будівля, формування здійснюється за проєктом землеустрою щодо відведення, який виступає першоджерелом геопросторових і правових даних.

Практична реалізація цього процесу розпочинається з процедури внесення відомостей, яку здійснює безпосередньо виконавець землевпорядних

робіт. Сертифікований інженер-землевпорядник через спеціалізовані телекомунікаційні мережі подає до органу ведення ДЗК заяву встановленого зразка, до якої додається електронний документ. Цей документ, відомий у практиці як XML-файл, містить детальні проектні та існуючі відомості про об'єкт, результати геодезичних вишукувань, а також верифікується кваліфікованим електронним підписом розробника, що гарантує достовірність переданих геометричних параметрів.

Прийняття та обробка надісланих даних регулюються чіткими функціями та повноваженнями державного кадастрового реєстратора. Задля виключення суб'єктивного чинника та запобігання зловживанням, програмне забезпечення кадастру визначає конкретного реєстратора в день подання заяви за принципом випадковості. Отримавши пакет документів, уповноважений службовець зобов'язаний протягом чотирнадцяти днів здійснити ретельну перевірку відповідності наданої документації вимогам земельного законодавства, містобудівним нормам та наявним даним кадастрової карти, за результатами чого приймається рішення про реєстрацію або про надання мотивованої відмови.

Центральним елементом індивідуалізації сформованого об'єкта є специфіка його кадастрового номера. Чинне законодавство визначає його як єдиний, що не повторюється на всій території держави, цифровий ідентифікатор. Структура цього номера відображає ієрархічний поділ від загальнодержавного рівня до конкретного кадастрового кварталу селища Великі Деревичі. Присвоєний код отримує безстроковий правовий статус і зберігається за ділянкою протягом усього часу її фізичного та юридичного існування, а зміна власника нерухомості чи перехід речових прав жодним чином не можуть бути підставою для його скасування або коригування.

Успішне завершення перевірки реєстратором завершується відкриттям Поземельної книги в паперовій та електронній формах, яка стає базовим документом кадастрового обліку для конкретного об'єкта. Книга відкривається одночасно з державною реєстрацією і містить вичерпні відомості про площу,

склад угідь, цільове призначення та встановлені обмеження. На підтвердження виконаної процедури заявнику безоплатно видається Витяг з Державного земельного кадастру, який має повну юридичну силу, містить обов'язкове посилання на систему ДЗК, детальний кадастровий план та унікальний QR-код, призначений для швидкої мобільної верифікації актуального стану об'єкта у майбутньому.

Окрему увагу в межах проєкту відведення приділено обліково-технічним нюансам роботи під існуючим нерухомим майном. На відміну від реєстрації вільних ділянок, у цьому випадку на кадастровому плані, який є невід'ємною частиною Поземельної книги та витягу, обов'язково відображаються точні контури існуючих будівель і споруд. Таке накладання графічних даних дозволяє чітко розмежувати площу забудови та присадибну територію, а також безпосередньо на плані зафіксувати межі зон обмежень у використанні земель, зумовлених інженерними мережами чи режимом охорони нерухомого майна, що мінімізує технічні ризики при подальшій експлуатації об'єкта.

Завершальним етапом юридичного оформлення відведення земельної ділянки під існуючим нерухомим майном у селищі Великі Деревичі Житомирської області є державна реєстрація права власності на неї. Цей процес є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав шляхом внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП). Базовими засадами цієї процедури є принципи обов'язковості та публічності, які гарантують об'єктивність, достовірність і повноту реєстрових даних, а самі речові права та їх обтяження виникають, змінюються чи припиняються виключно з моменту такої фіксації.

Функції щодо внесення відомостей до реєстру покладені на уповноважених суб'єктів, якими виступають державні реєстратори та нотаріуси. Державним реєстратором є громадянин України з вищою юридичною освітою, який перебуває у трудових відносинах із суб'єктом державної реєстрації прав. У контексті розроблюваного проєкту правовою

підставою для проведення реєстраційних дій виступає рішення сесії селищної ради (або відповідного органу місцевого самоврядування) про затвердження проєкту землеустрою та передачу земельної ділянки у приватну власність, яке класифікується як розпорядчий документ уповноваженого органу влади. Крім того, законодавець встановлює обмеження, за якими реєстратор не має права приймати рішення щодо об'єктів на власне ім'я чи на ім'я близьких родичів.

Реалізація процедури базується на імперативному дотриманні принципу реєстрової послідовності. Державна реєстрація речових прав на земельну ділянку проводиться виключно за наявності в Державному земельному кадастрі офіційних відомостей про зареєстровану земельну ділянку із присвоєним кадастровим номером. Таким чином, відкриття нового розділу в ДРРП та формування реєстраційної справи неможливе до моменту завершення етапу кадастрової ідентифікації об'єкта в ДЗК. За наявності в базі даних кадастру суперечностей або відсутності відомостей про ділянку, державний реєстратор не має права розпочати процедуру, що виключає ризики подвійної реєстрації прав на один і той самий територіальний базис.

Для забезпечення оперативності та прозорості процесу між інформаційними системами ДЗК та ДРРП організовано постійну інформаційну взаємодію в режимі реального часу. Цей автоматизований механізм дозволяє реєстраторам прав автоматично отримувати відомості про кадастровий номер, точну площу, геометричні характеристики та місце розташування земельної ділянки прямо під час розгляду заяви. Водночас органи, що здійснюють ведення земельного кадастру, отримують дзеркальну інформацію з ДРРП про зареєстровані речові права, їхні обтяження, ціну земельних ділянок чи розмір плати за користування за відповідними правочинами. Це запобігає будь-яким розбіжностям між юридичним статусом об'єкта та його технічними параметрами.

Особливе практичне значення для дипломного проєкту мають нюанси реєстрації прав під існуючим нерухомим майном, де виникає необхідність узгодження даних із Єдиною державною електронною системою у сфері

будівництва (ЄДЕССБ). Відповідно до структури реєстру, розділ ДРРП містить взаємопов'язані частини про земельну ділянку та розташовану на ній будівлю чи споруду. Завдяки цифровій інтеграції, у разі зміни чи оновлення характеристик об'єкта нерухомості в ЄДЕССБ, ці дані (включаючи ідентифікатор об'єкта будівництва, тип, площу, відсоток готовності та адресу) автоматично оновлюються в ДРРП. При цьому правовий статус прибудинкової території та права на неї фіксуються у реєстрі через внесення записів про спільну сумісну власність співвласників на місця загального користування та допоміжні споруди.

Юридична чинність набутих прав настає за результатами стандартної процедури розгляду документів. Заява на проведення реєстраційних дій розглядається у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня її реєстрації в базі даних ДРРП, з урахуванням черговості надходження заяв на один і той самий об'єкт. За результатами перевірки дієздатності сторін та відсутності арештів чи обтяжень, реєстратор приймає рішення, вносить відповідні записи до ДРРП та формує витяг про проведену державну реєстрацію речових прав. Даний витяг, наданий в електронній формі через офіційний вебсайт Міністерства юстиції України або виданий у паперовому вигляді з підписом та печаткою, має однакову юридичну силу і виступає беззаперечним документом, що підтверджує завершення відведення ділянки у власність.

Проведення землепорядного процесу в сучасних умовах вимагає детального аналізу особливого режиму регулювання, який суттєво трансформував звичні процедури оформлення прав на землю. Цей тимчасовий правовий режим спрямований на захист національних інтересів, безпеку геопросторових даних та оптимізацію роботи державних інституцій під час дії воєнного стану.

Однією з найбільш радикальних змін у земельному правопорядку стала тимчасова заборона на безоплатну приватизацію земель. У період дії воєнного стану повністю призупинено безоплатну передачу земель державної та комунальної власності у приватну власність, а також заборонено надання

уповноваженими органами дозволів на розроблення документації із землеустрою для цих цілей. Цей мораторій запроваджений задля унеможливлення виведення земельного фонду з розпорядження громад та держави в умовах обмеженого доступу до відкритих реєстрів.

Проте чинне законодавство містить чітке правове обґрунтування та виключення для об'єктів, на яких уже розташоване існуюче нерухоме майно. Мораторій на безоплатну приватизацію та розробку землевпорядної документації не поширюється на випадки, коли земельна ділянка формується або передається у власність безпосередньо під існуючим об'єктом нерухомого майна (будівлею, спорудою), що належить заявнику на праві приватної власності. Це законодавче виключення є критично важливим для реалізації цього проєкту в селищі Великі Деревичі Житомирської області, оскільки воно знімає обмеження загального мораторію та дозволяє розробку проєкту землеустрою щодо відведення та подальше закріплення прав на землю за власником розташованої на ній нерухомості.

Суттєві зміни зачепили сферу національної безпеки та захисту інформації, що проявилось через обмеження доступу до геопросторових даних ДЗК. Протягом дії воєнного стану функціонування кадастру зазнало значних обмежень, зокрема було закрито загальний публічний доступ до Публічної кадастрової карти. Державні кадастрові реєстратори та сертифіковані інженери-землевпорядники переведені на спеціальні режими роботи із багатофакторною автентифікацією, причому доступ до відомостей надається виключно авторизованим користувачам для виконання їхніх прямих професійних обов'язків, що покликане запобігти використанню точних геодезичних координат об'єктів інфраструктури з ворожою метою.

Поряд із тимчасовими воєнними обмеженнями землевпорядний процес в Україні продовжує стикатися із системною загальною проблематикою, серед якої найгострішою є проблема накладання (накладень) меж земельних ділянок. Цей дефект виникає через технічні помилки та неточності в архівних даних Державного реєстру земель, які наповнювалися до 2013 року за іншими

методами обчислень. Виправлення таких накладень площ і меж за згодою власника може здійснюватися на підставі технічної документації щодо встановлення меж або за матеріалами інвентаризації, проте відсутність взаємної згоди суміжників часто блокує процес формування нових об'єктів.

Додатковим деструктивним чинником залишаються корупційні ризики та тривалі бюрократичні затримки на етапі затвердження готової документації органами місцевого самоврядування. Попри встановлені законом строки розгляду заяв, на практиці землевпорядний процес часто штучно гальмується через засідання профільних депутатських комісій чи сесій селищних рад, що створює штучні адміністративні бар'єри для землевласників.

Коли адміністративні механізми вичерпують себе, єдиним органом вирішення конфліктів стає судова практика. Спори щодо накладення меж, порушення правил добросусідства, а також оскарження неправомірних рішень або бездіяльності кадастрових реєстраторів і державних реєстраторів прав вирішуються виключно в судовому порядку. Судовий розгляд є тривалим і високовартісним, проте його рішення є обов'язковою підставою для внесення змін до поземельних книг або закриття помилково відкритих розділів.

Розвиток сфери земельних відносин вимагає адаптації національного законодавства до європейських стандартів. Законодавець закріпив можливість застосування положень стандартів Міжнародної організації із стандартизації (ISO) та специфікацій даних INSPIRE у сфері просторових даних. Така модернізація є магістральним шляхом до подолання наявних технічних недоліків, створення повністю прозорого цифрового середовища та забезпечення сталого землекористування на місцевому й загальнодержавному рівнях.

Комплексний аналіз техніко-юридичних процедур, що складають основу сучасного землевпорядного процесу в Україні, дозволяє зробити висновок, що успішна реалізація проекту відведення земельної ділянки під існуючим об'єктом нерухомого майна в селищі Великі Деревичі Житомирської області

безпосередньо залежить від чіткої послідовності та взаємодії трьох державних реєстраційних систем.

По-перше, початковий етап кадастрової ідентифікації забезпечує переведення земельної ділянки зі статусу фактичного землеврядування у правове поле цивільних прав. Завдяки цифровізації процедур, внесення відомостей засобами електронного документа (XML-файлу) за принципом екстериторіальності та випадковості виключає суб'єктивний чинник при прийнятті рішень кадастровими реєстраторами. Результатом цього етапу є присвоєння безстрокового кадастрового номера, відкриття Поземельної книги та фіксація на кадастровому плані точних меж об'єкта нерухомості й супутніх зон обмежень.

По-друге, перехід від технічного формування об'єкта до його юридичного закріплення відбувається на основі принципу реєстрової послідовності в системі Державного реєстру речових прав. Юридична чинність права власності настає виключно з моменту його державної реєстрації, правовою підставою для якої у цьому проєкті є рішення сесії селищної ради. Налагоджена інформаційна взаємодія в режимі реального часу між ДЗК, ДРРП та ЄДЕССБ забезпечує повну синхронізацію геометричних даних ділянки із технічними характеристиками капітальних споруд та статусом прибудинкової території, унеможливаючи подвійну реєстрацію чи рейдерські захоплення.

По-третє, дослідження тимчасового правового режиму воєнного стану виявило суттєву специфіку регулювання земельних відносин, пов'язану із дією перехідних положень [1]. Незважаючи на чинну загальну заборону на безоплатну приватизацію комунальних і державних земель, законодавець передбачив чітке та виправдане виключення для громадян, які оформлюють ділянки під існуючими об'єктами приватної власності. Це підтверджує повну правомірність та актуальність розроблюваного проєкту відведення за умов обмеженого функціонування реєстрів і закриття публічних просторових даних.

Узагальнюючи системні проблеми землевпорядкування - від архівних накладень меж ділянок до корупційних ризиків на місцях та тривалих судових спорів, - стає очевидним, що магістральним вектором розвитку галузі є повна адаптація земельного законодавства України до стандартів Європейського Союзу, зокрема стандартів ISO та європейських директив INSPIRE. Лише побудова прозорого, інтегрованого цифрового середовища просторових даних дозволить остаточно ліквідувати наявні бюрократичні та технічні бар'єри, гарантуючи захист інтересів держави, територіальних громад і приватних власників [1-3,8-12].

#### 1.4 Постановка задачі

Земля є одним із найважливіших природних ресурсів та основою розвитку територій, забезпечення права власності громадян і функціонування об'єктів нерухомого майна. В умовах розвитку земельної реформи та вдосконалення системи управління земельними ресурсами особливого значення набувають питання формування земельних ділянок та оформлення прав власності на них під існуючими об'єктами нерухомого майна.

Належне відведення земельної ділянки у власність забезпечує законне використання земельних ресурсів, захист прав власників нерухомості, внесення достовірних відомостей до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Водночас процедура відведення земельної ділянки потребує дотримання вимог земельного законодавства, проведення землевпорядних та геодезичних робіт, а також підготовки відповідної документації із землеустрою.

У зв'язку з цим актуальним є дослідження процедури відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна та розроблення проєкту землеустрою для конкретного об'єкта, розташованого у селищі Великі Деревичі Житомирської області.

Метою дипломної роботи є дослідження процедури відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна та розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність у селищі Великі Деревичі Житомирської області відповідно до вимог чинного законодавства України.

Об'єктом дослідження є процес формування земельної ділянки та оформлення права власності на земельну ділянку під існуючим об'єктом нерухомого майна.

Предметом дослідження є організаційні, правові та технічні аспекти розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна у селищі Великі Деревичі Житомирської області.

Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити наступні завдання.

1. Проаналізувати нормативно-правову базу України у сфері землеустрою та земельних відносин.
2. Дослідити порядок відведення земельних ділянок у власність під існуючими об'єктами нерухомого майна.
3. Розглянути технічне забезпечення виконання землевпорядних та кадастрових робіт.
4. Проаналізувати вихідні дані щодо земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна у селищі Великі Деревичі Житомирської області.
5. Виконати землевпорядні розрахунки та сформувати межі земельної ділянки.
6. Розробити проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.
7. Сформувати графічні та текстові матеріали проєкту землеустрою відповідно до вимог чинного законодавства.
8. Оцінити результати розробленого проєкту землеустрою та можливість його практичного застосування.

Практичне значення роботи полягає у розробленні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність під існуючим об'єктом нерухомого майна, який може бути використаний як приклад підготовки землевпорядної документації відповідно до вимог земельного законодавства України.

## 2. ПРОЦЕДУРА ТА ТЕХНІЧНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПІД ЧАС ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ПІД ІСНУЮЧИМ ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА

2.1. Послідовність та етапи процедури формування земельної ділянки та приватизації під існуючим об'єктом нерухомого майна

Правовий аналіз матеріальних норм сучасного земельного законодавства України свідчить про наявність чітко вираженого пріоритету забезпечення прав громадян на капітальні споруди через інститут правонаступництва та приватизації пов'язаних із ними земельних часток. Системне дослідження змісту статей 40, 116 та 118 [1] дозволяє стверджувати, що держава законодавчо гарантує громадянам право на безоплатне отримання у приватну власність земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки). Стаття 40 [1] визначає матеріальне право громадян на отримання таких ділянок у межах встановлених норм безоплатної приватизації, тоді як стаття 116 Кодексу закладає загальні правові підстави для набуття цього права, вказуючи, що передача ділянок у власність здійснюється за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Особливе процесуальне значення має стаття 118 [1], яка деталізує порядок безоплатної приватизації та встановлює, що наявність на земельній ділянці зареєстрованого жилого будинку або господарських споруд, які перебувають у власності громадянина, є самостійною та безумовною підставою для набуття земельного титулу. Таким чином, у вітчизняній правовій доктрині реалізується принцип єдності юридичної долі нерухомого майна та земельної ділянки, на якій воно розташоване, де право власності на будівлю виступає первинним чинником для витребування відповідного земельного наділу з комунальної чи державної власності.

Перехід від абстрактного права на приватизацію до виникнення конкретного об'єкта правовідносин вимагає детального визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, що безпосередньо регулюється статтею 79-1 [1] та статтею 1 [4]. Відповідно до імперативних вимог статті 79-1 [1], формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав обов'язково передбачає чітке визначення її площі, геодезичних меж та внесення повної інформації про неї до Державного земельного кадастру. Юридично земельна ділянка вважається сформованою виключно з моменту присвоєння їй унікального структурованого кадастрового номера, який виступає її незмінним цифровим ідентифікатором у правовому полі. Зазначена матеріальна норма корелюється з дефініціями статті 1 [4], де кадастр визначено як єдину державну геоінформаційну систему відомостей про землі, їх цільове призначення, обмеження, а також розподіл між власниками і користувачами. Сама ж державна реєстрація ділянки, згідно із вказаним Законом, полягає у внесенні передбачених відомостей про об'єкт та відкритті щодо нього Поземельної книги. Отже, формування земельної ділянки під об'єктом нерухомості є обов'язковим техніко-правовим процесом просторової індивідуалізації, без завершення якого ділянка не набуває статусу речі у розумінні цивільного права і не може бути предметом затвердження сесією місцевої ради чи фінальної реєстрації речових прав.

У контексті сучасного реформування земельних відносин відбувся суттєвий правовий зсув у сфері диференціації видів землевпорядної документації, яка використовується для оформлення прав під чинними об'єктами нерухомості. Якщо формування нових ділянок із земель запасу або зміна їх категорій вимагає розроблення складного Проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (що регламентується статтею 50 [3]), то для приватизації землі під існуючим будинком діє інший, суто технічний порядок.

Згідно з актуальною редакцією статті 118 [1], у разі якщо на земельній ділянці розташований жилий будинок, господарські будівлі чи споруди, що перебувають у власності громадянина, технічний процес формування ділянки

здійснюється на підставі Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Головна правова відмінність, зафіксована у статті 118 Кодексу, полягає в тому, що така технічна документація замовляється громадянином у сертифікованого інженера-землевпорядника напряму, тобто без надання дозволу на її розроблення з боку Любарської селищної ради. Стаття 55 [3] підтверджує, що цей вид документації виконується виключно на основі вже наявних кадастрових відомостей та топографо-геодезичних робіт для фіксації фактичного користування, без застосування елементів проектування нових меж. Проект відведення, відповідно до статті 50 [3], залишається обов'язковим лише у випадках, коли приватизація під будівлею супроводжується одночасною зміною цільового призначення землі або її виведенням із складу інших лісогосподарських чи водних категорій. Таким чином, чинне законодавство чітко розмежує ці процедури, мінімізуючи адміністративний тиск на громадян через усунення стадії попереднього погодження розробки документів для ділянок із наявною приватною забудовою.

Початкова стадія процедури формування та приватизації земельної ділянки під чинною забудовою вимагає проведення комплексного правового аудиту титулів власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на ній, зокрема приватного житлового будинку та наявних господарських споруд. Це зумовлено тим, що правомірність користування землею та обрання подальшого виду землевпорядної документації безпосередньо залежать від юридичного статусу самої нерухомості. У межах інформаційної взаємодії з реєстрами ключовим кроком на цьому етапі є отримання актуального витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Державний реєстр прав, будучи єдиною державною інформаційною системою, містить офіційні відомості про зареєстровані речові права, їх обтяження, а також ціну чи вартість об'єктів. Отримання такого витягу дозволяє чітко підтвердити поточний юридичний статус будівель, верифікувати суб'єкта права власності та перевірити відсутність зареєстрованих обтяжень, таких як арешти, заборони

відчуження чи іпотеки, які згідно з нормами статті 24 вказаного Закону можуть стати правовою перешкодою для здійснення будь-яких подальших реєстраційних дій.

Наступним кроком підготовчого етапу є точне визначення просторових орієнтирів майбутньої земельної ділянки шляхом збору вихідних графічних матеріалів. Заінтересована особа здійснює попередній аналіз меж фактичного землекористування навколо власного будинку, що має корелюватися з наявною містобудівною документацією на місцевому рівні. Для цього аналізується вкопіювання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території, зокрема стосовно села Великі Деревичі, що входить до складу території Любарської селищної ради. Згідно з положеннями статті 20 [1] та статті 45-1 [3], містобудівна документація на місцевому рівні, яка одночасно виступає документацією із землеустрою, чітко визначає функціональні зони території, червоні лінії, межі обмежень та правила співвідношення між видом цільового призначення ділянки та напрямом використання земель. Зіставлення фактичних меж огорож із матеріалами генерального плану дозволяє розробникам заздалегідь виявити потенційні просторові колізії або планувальні обмеження у сфері забудови ще до початку виконання польових геодезичних робіт.

У ситуаціях, коли правовий режим формування конкретної ділянки все ж вимагає розроблення проєкту землеустрою щодо відведення (наприклад, у разі необхідності зміни категорії земель або виведення її із складу інших фондів), чинне законодавство передбачає чітку процедуру звернення із відповідною заявою до органів місцевого самоврядування. Громадянин подає заяву до Любарської селищної ради, яка відповідно до статті 12 [1] наділена виключними повноваженнями щодо розпорядження землями комунальної власності відповідної територіальної громади та передачі їх у власність або користування. Стаття 118 Кодексу встановлює імперативний місячний строк для розгляду такої заяви, за результатами якого селищна рада приймає рішення

про надання дозволу на розроблення проєкту або надає заявнику вмотивовану відмову.

Водночас, для випадків приватизації земель під існуючою нерухомістю законодавець закріпив пріоритетне право на замовлення документації без отримання будь-яких попередніх дозволів від органів влади. Керуючись частиною 1 статті 118 [1], громадянин, заінтересований у приватизації ділянки, яка перебуває у його користуванні та на якій розташований жилий будинок, господарські будівлі й споруди, що перебувають у його власності, подає заяву безпосередньо розробнику документації. У такому разі технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) замовляється громадянином самостійно та без надання дозволу на її розроблення. Ця матеріальна норма підкріплюється пунктом 3 Розділу VII «Прикінцеві та перехідні положення» [4], який прямо забороняє вимагати інші документи для присвоєння кадастрового номера ділянці під зареєстрованим майном, окрім вказаної технічної документації із землеустрою, що суттєво мінімізує адміністративні бар'єри на першому ж етапі процедури.

Перехід до практичної стадії формування та приватизації земельної ділянки під чинною нерухомістю розпочинається з вибору легітимного суб'єкта господарювання для виконання землепорядних робіт. Відповідно до статті 26 [3], розробниками документації із землеустрою можуть виступати виключно юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землепорядник, або фізичні особи - підприємці, які безпосередньо є сертифікованими інженерами-землепорядниками та відповідають за якість робіт. Важливою правовою гарантією для замовника на цьому етапі є обов'язкова перевірка правового статусу обраного фахівця через Державний реєстр сертифікованих інженерів-землепорядників. Згідно зі статтею 66-1 зазначеного Закону, цей реєстр є відкритим, оприлюднюється на

офіційному вебсайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і містить дані про дату видачі та номер кваліфікаційного сертифіката, місце роботи інженера, інформацію про підвищення ним кваліфікації, а також відомості про чинність, зупинення чи припинення дії сертифіката. Такий підхід мінімізує ризик залучення некваліфікованих осіб, оскільки складання документації особою без діючого сертифіката або у разі зупинення його дії прямо забороняється законом, а підписані нею документи визнаються недійсними.

Юридичним підґрунтям взаємовідносин між громадянином як замовником та обраним розробником є договір на виконання землепорядних робіт, укладення якого є однією з базових підстав для здійснення землеустрою. Укладений договір детально регулює права та обов'язки сторін, вартість робіт і порядок їх оплати. Важливим елементом договірної регулювання є розробка та затвердження замовником завдання на проектування (технічного завдання), яке, відповідно до статті 29 [3], є обов'язковою основою для складання документації із землеустрою. Крім того, на цій стадії у договорі відбувається чіткий розподіл обов'язків щодо збору вихідних даних. Замовник зобов'язаний надати наявну первинну документацію та виконувати умови правочину, тоді як розробник отримує право безперешкодного доступу до об'єкта землеустрою для проведення геодезичних вишукувань та право одержувати необхідну інформацію від органів влади та інших осіб.

Особливе місце у дослідженні процедури формування земельної ділянки посідає контроль за дотриманням встановлених законом часових обмежень. Для захисту прав замовників від необґрунтованого затягування процесу розробки документів, законодавець встановив жорсткі імперативні рамки. Зокрема, відповідно до пункту «г» частини другої статті 28 [3], максимальний строк складання документації із землеустрою, якщо вона одночасно не є містобудівною документацією (що повністю відповідає технічній документації чи проекту відведення під існуючим будинком), не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору. Порушення цього строку

розробником тягне за собою цивільно-правову відповідальність, передбачену договором і законом.

Фінальним елементом договірної стадії є аналіз інституту цивільно-правової відповідальності розробника, який у сучасному земельному праві зазнав суттєвої трансформації через запровадження обов'язкового страхування. Пункт «г» частини дозволяє забезпечити реальний захист прав замовників, оскільки стаття 28 та стаття 61-1 [3] зобов'язують сертифікованих інженерів-землевпорядників страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками та третіми особами за шкоду, яка може бути заподіяна внаслідок необережності, недогляду чи професійних помилок при складанні документації. Закон встановлює чіткі параметри такого страхування: страхова сума за згодою сторін не може бути меншою за 1 тисячу мінімальних розмірів заробітної плати, а франшиза обмежена 5 відсотками від цієї суми. Настання страхового випадку, підтверджене судовим рішенням або визнаною письмовою претензією замовника, забезпечує реальне майнове відшкодування збитків безпосередньо за рахунок страховика, що робить цей інститут надійною гарантією правової безпеки у сфері земельно-господарського устрою.

Перехід до безпосереднього формування земельної ділянки під існуючим нерухомим майном у селі Великі Деревичі вимагає виконання комплексу топографо-геодезичних робіт, які розпочинаються з проведення кадастрової зйомки території. На цьому польовому етапі сертифікований інженер-землевпорядник здійснює інструментальне обстеження та встановлює просторові координати поворотних точок меж ділянки, які згідно з вимогами статей 15 та 34 [4] підлягають обов'язковій прив'язці до пунктів державної геодезичної мережі. Натурні вимірювання дозволяють точно зафіксувати фактичні лінійні проміри по периметру, відобразити контури житлового будинку, господарських споруд, а також виявити наявні інженерні мережі чи інші об'єкти, що впливають на конфігурацію наділу. Отримана

геодезична основа є базою для подальшого формування меж земельної ділянки та визначення її точної площі.

Важливим юридичним та технічним аспектом польових робіт є правове врегулювання статусу межових споруд і знаків, що використовуються для просторового відокремлення домоволодіння. Відповідно до статті 106 [1], спосіб закріплення спільних меж визначається за взаємною згодою власників суміжних ділянок, причому закон дозволяє не встановлювати штучні межові знаки, якщо межі в натурі збігаються з природними чи штучними лінійними спорудами та рубежами, такими як чинні огорожі, паркани, стіни чи фасади будівель. Проте, у разі формування нової ділянки або відсутності чітких орієнтирів, відомості про встановлені межові знаки або технічні рубежі обов'язково відображаються у матеріалах землепорядного проектування та на кадастровому плані відповідно до статей 55 і 56 [3]. Витрати на встановлення спільних меж сусіди за загальним правилом несуть у рівних частинах.

Процес польової фіксації меж нерозривно пов'язаний із реалізацією інституту добросусідства, який покладає на землевласників обов'язок обирати такі способи використання своїх наділів, за яких сусідам завдається найменше незручностей. Стаття 103 [1] імперативно зобов'язує власників суміжних ділянок співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них, у тому числі при встановленні та зберіганні межових знаків. У разі виникнення межових спорів чи неможливості виявлення дійсних меж через відсутність згоди сусіда, стаття 107 Кодексу визначає, що основою для відновлення є дані земельно-кадастрової документації, а за їх відсутності - фактичне використання ділянки. Якщо ж і фактичне користування встановити неможливо, спірна територія підлягає поділу судом на рівні частини. Належне завершення цього етапу фіксується підписанням відповідного акта, що мінімізує ризики судового оскарження меж у майбутньому.

Заключною стадією цього комплексу є камеральне проектування, під час якого отримані під час зйомки просторові дані систематизуються та

трансформуються у текстові та графічні матеріали документації із землеустрою. Керуючись статтею 29 [3], розробник складає детальну пояснювальну записку, яка містить опис процедури топографо-геодезичних робіт, використані нормативно-правові акти, обґрунтування проектного рішення, а також відомості про наявні обмеження у використанні земель та зареєстровані права на будівлі. Паралельно, на основі вимог статті 34 [4], формується графічна частина у вигляді детального кадастрового плану земельної ділянки. Цей план обов'язково містить експлікацію меж, координати поворотних точок, контури розташованого нерухомого майна, а також невід'ємні таблиці з каталогами координат та відомостями про розробника, що є фінальним результатом підготовки документів для передачі до органів кадастрового обліку.

Сучасна стадія перевірки землевпорядної документації під існуючим нерухомим майном повністю інтегрована в загальнодержавну цифрову екосистему та реалізується як прозора електронна адміністративна процедура. Відповідно до статті 21 [4] та загальних засад організації публічного управління, заява про внесення відомостей разом із розробленими матеріалами землеустрою подається до відповідного органу виключно в електронній формі засобами телекомунікаційного зв'язку. Фундаментальною антикорупційною гарантією на цьому етапі є автоматизований розподіл документів: визначення уповноваженого чиновника або кадастрового реєстратора здійснюється безпосередньо програмним забезпеченням у день подання заяви за принципом випадковості. Така процедура усуває людський чинник та забезпечує неупередженість розгляду технічної документації чи проекту відведення. Більше того, відповідно до статті 19-1 [3], вчинення будь-яких процедурних дій та прийняття рішень на цьому етапі тепер здійснюється в чітких рамках чинного законодавства з урахуванням специфіки земельних правовідносин.

Законодавче регулювання процесу контролю чітко обмежує часові рамки перевірки, встановлюючи імперативні строки розгляду та видачі підсумкових висновків. Згідно зі статтею 30 [3], уповноважені органи виконавчої влади чи

місцевого самоврядування (включаючи органи містобудування та архітектури) зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації або її копії безоплатно надати або надіслати розробнику офіційний висновок про погодження або про відмову в такому погодженні. Зазначений десятиденний строк є преklusивним і спрямований на недопущення безпідставного затягування процедури оформлення присадибної ділянки. При цьому будь-який висновок обов'язково має містити пряме посилання на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Під час погодження документації критично важливою правовою та технічною дією є повна ідентифікація просторових обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що безпосередньо впливає на правовий режим присадибної ділянки в селі Великі Деревичі. Розробник зобов'язаний виявити та відобразити в текстових і графічних матеріалах наявні містобудівні обмеження, червоні лінії, а також межі охоронних або санітарно-захисних зон навколо чи вздовж ліній електропередачі, підземних чи повітряних кабельних ліній і споруд електронних комунікацій (відповідно до вимог статей 75, 76, 111, 112 [1]). Стаття 111 [1] наголошує, що відомості про такі обмеження в обов'язковому порядку зазначаються в проектах відведення чи технічній документації із землеустрою, оскільки їх наявність не перешкоджає формуванню ділянки під наявним будинком, але накладає на громадянина імперативний обов'язок дотримуватися встановлених правил екологічної безпеки та експлуатації інженерних мереж.

Фінальним елементом цієї стадії є чітке обмеження дискреції контролюючих органів через імперативно встановлені правові підстави для відмови у погодженні. Керуючись вимогами статті 30 [3], єдиною легітимною підставою для відмови може слугувати виключно невідповідність положень документації вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, чинної документації із землеустрою або місцевої містобудівної документації. Орган погодження не має права висувати додаткові вимоги, не

передбачені законом, чи вимагати проведення сторонніх обстежень. Крім того, у разі прийняття негативного рішення, контролюючий орган зобов'язаний надати заявнику вичерпний перелік виявлених недоліків та встановити розумний строк для їх усунення розробником, що повністю нівелює можливість повторних безпідставних відмов за нововиявленими обставинами.

Після успішного погодження землепорядної документації настає ключовий етап формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, що завершується її державною реєстрацією у Державному земельному кадастрі (ДЗК). Процедура розпочинається з формування розробником спеціального електронного документа у формі XML-файлу, що містить результати робіт із землеустрою. Відповідно до статей 22 та 23 [4], такий електронний документ підлягає обов'язковому засвідченню сертифікованим інженером-землепорядником шляхом накладання кваліфікованого електронного підпису (КЕП), що гарантує цілісність, достовірність та походження даних. Програмне забезпечення кадастру дозволяє фахівцю провести автоматизовану перевірку такого файлу на відповідність встановленим вимогам до структури та технічних характеристик ще до подання заяви, що мінімізує ризик технічних помилок при реєстрації.

Одним із фундаментальних принципів діяльності у сфері ДЗК є принцип безоплатності внесення відомостей, що часто потребує роз'яснення для заявників. Відповідно до статті 41 [4], внесення до кадастру відомостей про нову земельну ділянку, так само як і внесення змін до них, здійснюється державою цілком безоплатно. Будь-які вимоги щодо сплати «послуг кадастрового реєстратора» за сам факт реєстрації ділянки є неправомірними, оскільки адміністративний збір справляється виключно за надання інформації (наприклад, за видачу витягів чи довідок), а не за процедуру формування та обліку кадастрового об'єкта.

Процес реєстрації супроводжується кадастровим кодуванням та організацією обліку в системі ДЗК. Згідно зі статтею 16 [4], після внесення відомостей про ділянку державний кадастровий реєстратор присвоює їй

унікальний кадастровий номер, який зберігається за об'єктом протягом усього часу його існування і є індивідуальним на всій території України. Одночасно з реєстрацією в автоматизованому режимі відкривається Поземельна книга - документ, що містить вичерпні дані про ділянку, включаючи її площу, цільове призначення, склад угідь, нормативну грошову оцінку та відомості про обмеження у використанні земель (статті 15, 24 та 25 Закону). Цей запис у Поземельній книзі є основою для подальшого правового життя ділянки.

Фінальною точкою цього етапу є юридичне закріплення характеристик сформованого об'єкта шляхом отримання замовником Витягу з Державного земельного кадастру. Згідно з частиною 8 статті 24 [4], такий Витяг видається заявнику безоплатно і містить усі внесені до Поземельної книги відомості. Він виступає первинним юридичним документом, який підтверджує існування земельної ділянки, її параметри та межі. Отримання цього документа є обов'язковою передумовою для введення земельної ділянки у цивільний обіг, оскільки саме на його основі згодом здійснюється державна реєстрація права власності або користування у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Прикінцева стадія юридичного оформлення прав на земельну ділянку під існуючим житловим будинком у селі Великі Деревичі розпочинається з процедури розгляду та затвердження сформованих матеріалів Любарською селищною радою. Після того, як відомості про ділянку успішно внесені до Державного земельного кадастру, погоджена землевпорядна документація подається на розгляд сесії місцевої ради, яка виступає повноважним суб'єктом розпорядження землями комунальної власності. Правовою підставою для цього процесу є стаття 118 [1], що регламентує порядок безкоштовної приватизації. Варто звернути увагу на важливу процесуальну деталь: хоча у практичних нотатках та застарілих судових оглядах часто фігурує двотижневий строк, чинна редакція частини другої статті 118 Кодексу імперативно встановлює, що орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж приймає рішення про її затвердження та

передачу земельної ділянки у власність. Цей нормативний акт ради є фінальним адміністративним рішенням, яке безпосередньо санкціонує правомірний перехід земельного об'єкта із комунальної власності у приватну.

Прийняття рішення про затвердження супроводжується суворим законодавчим обмеженням підстав для відмови з боку владного органу, що покликано захистити права громадян від суб'єктивних чинників та адміністративних зловживань. Системний аналіз матеріальних норм статті 118 [1] свідчить, що дискреція Любарської селищної ради на цій стадії є зведеною до чіткого законодавчого мінімуму. Головними та єдиними легітимними критеріями для ухвалення позитивного рішення є факт належного погодження документації профільними установами та наявність офіційних відомостей про державну реєстрацію сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Рада не має права відмовляти у затвердженні з причин, які прямо не передбачені профільним земельним законодавством, або через висунення нових вимог, що не стосуються відповідності матеріалів нормам закону. Будь-яка невмотивована відмова за наявності чинного кадастрового номера та позитивних висновків органів погодження кваліфікується як пряме порушення прав замовника.

Отримання позитивного рішення сесії селищної ради дозволяє перевірити та реалізувати фінальну юридичну стадію правоутворення — звернення до державного реєстратора речових прав або нотаріуса для офіційного закріплення права приватної власності на землю. Порядок здійснення цих реєстраційних дій детально регламентується статтями 18 та 20 [5]. Заявник подає сформовану заяву, до якої додає рішення Любарської селищної ради про затвердження документації та передачу землі у власність, а також витяг із Державного земельного кадастру. Стаття 20 Закону вказує, що подання заяви у паперовій формі обов'язково супроводжується встановленням особи громадянина за паспортом, а в електронній формі — із обов'язковим накладанням КЕП. При цьому законодавець суттєво оптимізував процес для власників чинної нерухомості: згідно з частиною дев'ятою статті 18 вказаного

Закону, у разі одночасного набуття або оформлення прав на житловий будинок та земельну ділянку, на якій він розташований, подається одна спільна заява про державну реєстрацію прав на такі об'єкти, що мінімізує процедурні етапи.

Правові наслідки внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно визначають точний юридичний момент виникнення титулу приватної власності на землю. Відповідно до базових дефініцій, закладених у статтях 2 та 3 [5], державна реєстрація є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття речових прав шляхом внесення відомостей до реєстру. Частина друга статті 3 Закону проголошує імперативний правовий принцип, згідно з яким речові права на нерухоме майно та їх обтяження виникають, змінюються та припиняються виключно з моменту такої реєстрації. Таким чином, доки відповідний запис не буде внесено до єдиної державної інформаційної системи, право приватної власності громадянина на земельну ділянку під будинком у селі Великі Деревичі не вважається чинним у цивільному обігу. Фінальним документом, що підтверджує успішне завершення всієї процедури, є витяг із Державного реєстру прав, який відповідно до статті 21 Закону надається в електронній або паперовій формі, має однакову юридичну силу та є беззаперечним доказом захищеного державою права власності.

Правозастосовна практика на фінальних етапах приватизації нерідко стикається із проблемою так званих «безкінечних відмов» з боку суб'єктів владних повноважень. Оскільки процес винесення формальних негативних рішень щодо погоджених матеріалів землеустрою може тривати циклічно, судова доктрина сформувала жорсткі орієнтири для припинення таких зловживань дискреційними повноваженнями. Правова позиція Верховного Суду України, викладена у постанові від 16 вересня 2015 року у справі № 21-1465a15, визначає, що єдиним правильним та дієвим способом захисту порушеного права замовника є безпосереднє зобов'язання органу місцевого самоврядування затвердити проєкт землеустрою. Обґрунтовуючи це рішення, суд наголосив на принципі ефективності судового захисту, який вимагає, щоб

обраний спосіб повного відновлення прав позивача цілком виключав можливість подальших протиправних рішень, дій чи бездіяльності влади. Судовий акт має забезпечувати такий результат, за якого у замовника не виникало б потреби повторно звертатися до суду через нові формальні відмови, а натомість запускався механізм прямого примусового виконання рішення.

Питання розмежування компетенції між судами різних юрисдикцій на етапі ініціювання землевпорядного процесу тривалий час залишалося дискусійним. Проте Велика Палата Верховного Суду у своїх постановках від 21 березня 2018 року (справа № 536/233/16-ц) та від 30 травня 2018 року (справа № 127/16433/17) заклала єдиний підхід до вирішення цих колізій. Згодом ця позиція була остаточно закріплена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 820/4439/17, де предметом аналізу став спір щодо передачі ділянки із земель державного фонду за правилами статей 118 та 122 [1]. Суд дійшов висновку, що оскільки правовідносини обумовлені діями органу влади у сфері, яка законодавчо належить до його виключної компетенції як розпорядника земель, законність таких управлінських актів підлягає обов'язковій перевірці в порядку адміністративного судочинства.

Цей висновок додатково деталізовано у постанові Великої Палати Верховного Суду від 22 січня 2019 року у справі № 371/957/16-а, де досліджувався правовий характер рішень рад, що змінюють або скасовують дію раніше прийнятих актів індивідуальної дії (зокрема, дозволів на розробку проєктів). Суд визначив, що визначальною ознакою для КАСУ є наявність публічно-правового спору, в якому орган місцевого самоврядування реалізує свої контрольні-владні управлінські функції та владно впливає на фізичну чи юридичну особу. Характер таких відносин є виключно публічним, а отже, будь-яке свавільне скасування раніше наданого дозволу на розробку документації є предметом розгляду саме адміністративних судів.

Фінальний етап погодження просторових меж ділянки також підпорядкований логіці публічного регулювання, що підтверджується сучасною практикою касаційної інстанції. У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 10 січня 2022 року у справі № 264/37/21 було проведено чітку межу між публічним процесом формування об'єкта та захистом приватного права. Суд встановив, що сама по собі відмова у затвердженні проєкту відведення чи технічної документації не може вважатися автоматичним порушенням цивільного (речового) права особи, оскільки до моменту фінальної державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав ніякого цивільного права на цей наділ у громадянина ще не виникло. За відсутності сформованої та зареєстрованої ділянки суперечка не стосується відносин власності чи права користування як приватного блага. Відтак, у разі оскарження рішення Любарської селищної ради про відмову у затвердженні документів, відповідач діє виключно у межах своїх контрольних функцій у сфері управління земельними ресурсами територіальної громади. Спір повністю позбавлений ознак приватноправового і має вирішуватися виключно адміністративними судами, що захищає громадянина від необхідності розгляду справи за правилами ЦПК чи ГПК України.

Комплексний правовий та процедурний аналіз етапів формування і приватизації земельної ділянки під існуючим об'єктом нерухомого майна дозволяє сформулювати низку теоретичних та практичних висновків.

Пріоритетність майнових прав на нерухомість у земельних правовідносинах. Сучасна доктрина вітчизняного земельного права послідовно реалізує принцип єдності юридичної долі нерухомого майна та земельної ділянки, на якій воно розташоване (ст. 120 ЗКУ). Наявність зареєстрованого права власності на житловий будинок чи господарські споруди виступає первинним, імперативним чинником, що гарантує громадянину право на безоплатне отримання у приватну власність відповідного присадибного наділу в межах норм, визначених ст. 121 [1].

Законодавче спрощення та дерегуляція процедури. У ході реформування галузі відбувся суттєвий правовий зсув у бік мінімізації адміністративного тиску на громадян. Чинне законодавство чітко розмежує випадки застосування різних видів землепорядної документації. Формування ділянки під наявним приватним домоволодінням здійснюється виключно на підставі Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Цей документ замовляється розробнику напряду та не потребує отримання попереднього дозволу органу місцевого самоврядування, що значно прискорює процес порівняно зі складанням Проектів відведення.

Двокомпонентний характер юридичного правоутворення. Набуття земельною ділянкою статусу повноцінного об'єкта правовідносин складається з двох послідовних стадій:

Техніко-геодезична (просторова) стадія: індивідуалізація ділянки через кадастрову зйомку, облік обмежень (червоних ліній, охоронних зон інженерних мереж) та її державну реєстрацію у Державному земельному кадастрі з обов'язковим присвоєнням унікального кадастрового номера.

Нормативно-правова стадія: легітимація сформованого об'єкта рішенням сесії Любарської селищної ради та фінальна державна реєстрація права приватної власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Відповідно до ст. 3 Закону № 1952-IV, саме момент внесення запису до цього Реєстру є юридичною точкою виникнення речового права.

Практика Верховного Суду та Великої Палати ВС відіграє ключову роль у стабілізації правозастосування на переддоговірній стадії. Судові прецеденти чітко встановили, що будь-які спори щодо відмови у затвердженні землепорядної документації чи скасування рішень про надання дозволів до моменту реєстрації речового права мають суто публічно-правову природу і підлягають розгляду виключно судами адміністративної юрисдикції (КАСУ). Водночас, для запобігання «безкінечним відмовам» з боку органів влади, суди наділені повноваженнями застосовувати ефективний спосіб захисту — пряме

зобов'язання органу місцевого самоврядування затвердити подану документацію, що мінімізує корупційні ризики та захищає законні інтереси громадян.

Таким чином, досліджувана процедура відображає баланс між екологічно-правовим контролем держави за раціональним використанням земель та захистом конституційного права громадян на приватизацію присадибних часток, забезпечуючи перехід від фактичного землекористування до офіційно визнаного і захищеного титулу власності [1-3,13-18].

## 2.2. Технічне, технологічне та метрологічне забезпечення виконання топографо-геодезичних робіт

Ефективність та стабільність регулювання земельних відносин безпосередньо залежать від точності та правової визначеності просторових даних, які закладаються на початкових етапах землевпорядного проектування. У вітчизняному правовому полі ключове значення для визначення меж і параметрів земельних ділянок мають топографо-геодезичні та картографічні роботи, правове регулювання яких закріплено у статті 34 [3]. Відповідно до цієї норми, такі роботи проводяться з метою створення і своєчасного поновлення планово-картографічної основи, а їхній інформаційний зміст і масштаб безпосередньо визначають точність та детальність подальшого проектування.

Цей техніко-технологічний процес є першоосною для матеріалізації земельної ділянки як повноцінного об'єкта цивільних прав, що корелюється з вимогами статті 79-1 [1]. Згідно з положеннями цієї статті, формування земельної ділянки передбачає обов'язкове визначення її площі, меж та внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру. Державна реєстрація сформованих ділянок у Державному земельному кадастрі є імперативною вимогою закону, оскільки саме з моменту присвоєння кадастрового номера об'єкт набуває юридичного статусу, а право власності чи

інші речові права можуть виникнути виключно після належної фіксації його геодезичних меж. Таким чином, точність польових вимірювань та їхня відповідність встановленим технічним регламентам є правовою умовою для визнання земельної ділянки об'єктом цивільного обороту.

Практична роль точного визначення координат поворотних точок меж полягає у превентивному захисті земельного масиву від виникнення просторових накладань, які у землевпорядній практиці часто призводять до дублювання чи перетину меж різних об'єктів. Будь-яка похибка у геодезичних вишукуваннях порушує вимоги статті 24 [4], де знаходження в межах ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини є прямою підставою для відмови у державній реєстрації. Окрім того, якісне координування виступає юридичним гарантом реалізації принципу непорушності речових прав на нерухоме майно. Забезпечуючи безпомилкове відображення дійсних меж у натурі на основі даних земельно-кадастрової документації, як це передбачено статтею 107 [1], держава мінімізує ризики виникнення земельних спорів між суміжними землевласниками та захищає інтереси суб'єктів права спільної чи приватної власності.

У сучасних умовах реформування системи публічного управління особливої ваги набуває інтеграція інституту адміністративної процедури у сферу земельних відносин. Стаття 17-2 [1] та стаття 5 [4] чітко підпорядковують розгляд заяв та вчинення процедурних дій вимогам [6]. Завдяки наявності безперечних, математично точних геодезичних даних у складі електронного документа, державний кадастровий реєстратор позбавляється можливості діяти суб'єктивно або упереджено. Оскільки реєстратор зобов'язаний перевіряти відповідність поданих документів вимогам законодавства, документації із землеустрою та містобудівної документації, наявність точних координат дозволяє автоматизувати процес верифікації за допомогою програмного забезпечення кадастру.

Це повністю нівелює дискреційні ризики та унеможливорює безпідставні відмови у реєстрації об'єкта, оскільки стаття 24 [4] суворо забороняє

відмовляти у реєстрації з причин, які прямо не передбачені законом. У підсумку, висока точність геодезичного забезпечення гарантує правову визначеність меж нерухомого майна, забезпечує об'єктивність та достовірність відомостей кадастру та є базовим елементом захисту прав громадян і юридичних осіб у межах оновленої правової процедури.

Ефективне виконання топографо-геодезичних робіт під час формування меж земельної ділянки та координування об'єктів нерухомого майна потребує раціонального поєднання сучасних супутникових та класичних лінійно-кутових методів вимірювань. Техніко-економічне обґрунтування вибору комплексу обладнання для умов селища Великі Деревичі базується на аналізі специфіки його просторового планування, яке характеризується наявністю як відкритих масивів земель приватної забудови, так і ділянок із щільним розміщенням капітальних споруд, перекриттям ліній видимості багаторічними зеленими насадженнями та інженерними комунікаціями. Застосування виключно супутникових технологій у таких умовах призводить до технологічних простоїв через неможливість отримання фіксованого рішення в зонах екранування сигналу, тоді як використання лише оптико-електронних приладів надмірно здорожує роботи через необхідність побудови густої наземної знімальної мережі. Оптимальним рішенням є формування інтегрованого геодезичного комплексу, що складається з багатосистемного GNSS-приймача та електронного тахеометра, що дозволяє мінімізувати часові витрати на переходи між точками та забезпечує безперервність процесу зйомки за будь-яких умов.

Базовим елементом супутникового інструментального забезпечення у проекті виступають двочастотні багатосистемні GNSS-приймачі, які забезпечують одночасний прийом сигналів від глобальних навігаційних супутникових систем GPS, GLONASS, GALILEO та Beidou. Порівняльний аналіз технічних характеристик сучасного геодезичного обладнання свідчить, що використання багаточастотних сигналів дозволяє значно прискорити час ініціалізації приймача у режимі кінематики реального часу (RTK) та суттєво

знизити вплив іоносферних і тропосферних затримок на кінцевий результат. Можливість відстежувати більше тридцяти супутників одночасно гарантує високу геометричну точність визначення просторового положення точок навіть за умов частково закритого горизонту, що є типовим для присадибних ділянок селища Великі Деревичі. Моделі приймачів, оснащені інерціальними системами компенсації нахилу віхи (IMU), дозволяють проводити координування точок без необхідності суворого виставлення приладу за рівнем, що додатково підвищує продуктивність польових робіт на 20-30 відсотків та спрощує зйомку кутів огорож чи будівель.

Незважаючи на високу технологічність GNSS-методів, умови щільної житлової забудови, наявність високих бетонних чи цегляних парканів, а також розлогих крон дерев у садах створюють зони повного відсутності або суттєвого спотворення (мультишляховості) супутникового сигналу. Для нівелювання цих факторів і забезпечення нормативної точності координування використовується електронний тахеометр, який є незамінним для лінійно-кутових вимірювань у безвідбивачевому режимі. За допомогою тахеометра виконується детальна зйомка поворотних точок меж, кутів житлових будинків та господарських споруд, до яких фізичний доступ або доступ супутникового сигналу заблоковано. Технологічна схема передбачає, що базова лінія (станція та точка орієнтування) задається супутниковим методом на відкритій місцевості, після чого тахеометричним ходом або методом прямої засічки здійснюється точна прив'язка геометричних контурів нерухомості з міліметровою похибкою, що повністю виключає ризик накладання меж у майбутньому.

Юридична сила створеної документації із землеустрою та її здатність пройти перевірку у Державному земельному кадастрі напряму залежать від дотримання вимог законодавства про метрологію. Відповідно до Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність», усе геодезичне обладнання, що використовується для топографо-геодезичних робіт, підлягає обов'язковій періодичній повірці та калібруванню у сертифікованих

метрологічних центрах із видачею свідоцтв встановленого зразка. Використання неатестованих приладів є прямою підставою для визнання результатів вимірювань недійсними.

Окрім інструментального контролю, держава висуває суворі вимоги до суб'єктів виконання робіт, що контролюється через ведення Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів та інженерів-землевпорядників, які веде Держгеокадастр. Внесення відомостей про спеціаліста до цього реєстру та наявність у нього чинного КЕП (кваліфікованого електронного підпису) є правовою гарантією його персональної відповідальності за якість зйомки. У межах чинної системи адміністративної процедури, кадастровий реєстратор під час автоматизованої верифікації електронного документа (XML-файла) в першу чергу перевіряє статус сертифікатів інженерів у реєстрах, і за наявності найменших невідповідностей або протермінованих метрологічних документів приймає рішення про відмову у реєстрації земельної ділянки, що підкреслює критичну важливість метрологічного та професійного моніторингу.

Польовий етап робіт у селищі Великі Деревичі розпочинається із детектування просторових умов, рекогносцирування місцевості та безпосередньої побудови знімальної геодезичної основи, яка слугує технічним опорним каркасом для всього комплексу подальших вишукувань. Для забезпечення єдності геопросторових даних усі результати польових вимірювань підлягають обов'язковому редукуванню та прив'язці до Державної геодезичної мережі, яка відповідно до статті 8 [4] визначена офіційною геодезичною основою для функціонування кадастрової системи. Практична реалізація цього завдання полягає в інтеграції точок знімальної основи із Державною геодезичною референсною системою координат УСК-2000, використання якої є імперативною вимогою для формування картографічної основи кадастру. Головним інструментом для здійснення такої прив'язки є використання мереж перманентних базових GNSS-станцій, які дозволяють транслювати диференційні поправки та пов'язати локальну геометрію об'єкта

із загальнодержавною мережею без необхідності фізичного пошуку та відкопування застарілих наземних пунктів примусового центрування.

Основною технологією визначення координат на відкритих просторах земельного масиву в селищі Великі Деревичі є використання супутникових спостережень у режимі кінематики реального часу (RTK). Безперервний зв'язок між супутниковим ровером та найближчою референчною базовою станцією забезпечується через мережу Інтернет за допомогою NTRIP-протоколу. Ключовою умовою для досягнення нормативної точності координатного опису є отримання стійкого фіксованого рішення (Fixed solution), що стає можливим лише за одночасного виконання кількох технологічних параметрів: відстеження не менше 5-6 спільних супутників на обох приладах, значення просторового геометричного фактора сузір'я супутників (PDOP) на рівні менше 2.5, а також відсутність критичних затримок у потоці диференційних поправок. Оцінка точності, проведена за результатами RTK-вимірювань на відкритій місцевості, фіксує середньоквадратичну похибку визначення планового положення точок у межах 1-2 сантиметрів, що повністю відповідає нормативним інструкціям щодо виконання топографо-геодезичних робіт при здійсненні землеустрою.

У випадках, коли фізико-географічні та планувальні умови селища Великі Деревичі ускладнюються через щільне заліснення присадибних ділянок, наявність розлогих крон багаторічних садів чи близькість стін капітальних двоповерхових споруд, режим RTK втрачає свою ефективність внаслідок ефекту мультишляховості сигналу або повної втрати супутникового зв'язку. Для подолання цих просторових екранів застосовується метод класичної супутникової статистики, який передбачає тривале накопичення фазових вимірювань (мінімум 30-45 хвилин на кожній станції опорної мережі) без використання миттєвих поправок. Камеральна обробка таких накопичених сирих даних методом строгого математичного пост-процесингу із залученням точних ефемерид супутників дозволяє розрахувати замикання векторів із винятковою надійністю. Розрахункова оцінка середньоквадратичної похибки

(СКП) визначення координат точок знімальної основи, побудованої методом статички, не перевищує 5-7 міліметрів у плані, що створює бездоганну просторову основу для подальшого лінійно-кутового згущення за допомогою електронного тахеометра у геометрично складних зонах забудови.

Кадастрова зйомка розпочинається з чіткого визначення та координування поворотних точок меж земельної ділянки, що є обов'язковим елементом її формування як об'єкта права. Відповідно до статті 106 [1], спосіб закріплення спільних меж між земельними ділянками визначається виключно за згодою власників таких земельних ділянок, а витрати на їх встановлення вони несуть у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними. Власник або землекористувач має право вимагати від суміжного землевласника сприяння у встановленні спільних меж, а також відновленні межових знаків у разі їх відсутності чи переміщення. За відсутності добровільної згоди суміжника, встановлення спільних меж здійснюється в судовому порядку. Згідно зі статтею 34 [4], на кадастровому плані земельної ділянки обов'язково відображаються її зовнішні межі із зазначенням суміжних земельних ділянок та їхніх власників чи користувачів, що дозволяє юридично зафіксувати межі у єдиній системі координат.

Особливе значення під час виконання знімальних робіт має точна фіксація контурів та визначення координат кутів капітальних споруд, розташованих на земельній ділянці, таких як існуючий житловий будинок чи господарські будівлі. Стаття 15 [4] встановлює, що відомості про земельну ділянку в кадастрі повинні містити склад угідь із зазначенням контурів, координат поворотних точок, геометричних параметрів, назв та адрес будівель і споруд. Ці дані відображаються на кадастровому плані у формі графічних контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці. Така деталізація технічних характеристик є необхідною для подальшої державної реєстрації речових прав на нерухомість. Відповідно до статті 13 Закону [5], до Державного реєстру прав вносяться відомості про тип об'єкта (будівля, споруда), загальну та житлову площу на підставі інформації, отриманої

зокрема в порядку електронної інформаційної взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва, що забезпечує повну відповідність між технічним станом об'єкта та його юридичним статусом.

Просторове відображення внутрішньої структури земельної ділянки передбачає чітку експлікацію земель та опис меж окремих угідь, до яких належать двір, сад або город. На рівні Державного земельного кадастру стаття 15 передбачає обов'язкове включення до відомостей про ділянку складу угідь із зазначенням їхніх контурів та координат поворотних точок. Стаття 34 цього ж Закону визначає межі земельних угідь як обов'язковий графічний елемент, що підлягає відображенню на кадастровому плані земельної ділянки. У розрізі просторового планування територій, стаття 45-1 [3] зазначає, що документація повинна містити експлікацію земельних угідь за власниками і користувачами, а також план розподілу земель за категоріями, власниками, користувачами та угіддями з відображенням наявних обмежень. Такий підхід дозволяє зафіксувати контури кожного виду використання земель та забезпечити контроль за їх раціональним використанням.

Невід'ємною частиною зйомки є точне координування меж обмежень у використанні земель, до яких належать охоронні зони інженерних мереж, ліній електропередачі, а також санітарні та санітарно-захисні зони, оскільки вони прямо визначають правовий режим використання об'єкта. Стаття 111 [1] встановлює, що відомості про такі обмеження обов'язково зазначаються у документації із землеустрою, включаючи кадастрові плани, та підлягають реєстрації в Державному земельному кадастрі. Кодекс чітко диференціює правовий режим таких зон: статті 112, 113 та 114 регулюють створення охоронних зон навколо споруд електронних комунікацій та ліній електропередачі для забезпечення їх експлуатації, зон санітарної охорони навколо джерел водопостачання, а також санітарно-захисних зон навколо об'єктів, які є джерелами шкідливих речовин чи підвищеного шуму, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. Стаття 14 [4] вимагає внесення до системи відомостей про вид, опис меж, площу та зміст

обмеження, а також контурів і характеристик самого режимоутворюючого об'єкта. Наявність цих даних на кадастровому плані, відповідно до статті 34 Закону про кадастр, гарантує дотримання встановлених обмежень та їх збереження при переході прав на земельну ділянку до інших осіб.

Камеральний етап топографо-геодезичних робіт є завершальною стадією технічного формування просторових даних і розпочинається з послідовного алгоритму імпорту сирих просторових даних польових вимірювань з внутрішньої пам'яті приладів на персональний комп'ютер. Цей процес передбачає підключення супутникових GNSS-приймачів та електронних тахеометрів через швидкісні інтерфейси передачі даних або хмарні сервіси синхронізації для вивантаження файлів, що містять масиви сирих координат, базових векторів, горизонтальних і вертикальних кутів, а також похилих віддалей. Для тахеометричної зйомки імпорт зазвичай здійснюється у спеціалізованих форматах (наприклад, RAW, SDR або GSI), тоді як для супутникових спостережень використовуються як нативні бінарні формати виробників обладнання, так і універсальний міжнародний формат RINEX. Первинна фільтрація отриманого масиву дозволяє виявити та усунути випадкові помилки вимірювань, перевірити правильність введення висот інструментів та віх ще до початку основної математичної обробки.

Наступним кроком є безпосередня математична обробка, урівнювання геодезичних мереж та аналітична оцінка точності виконаних вимірювань, що реалізується у спеціалізованому програмному забезпеченні, де базовою платформою у вітчизняній землепорядній практиці виступає Digitals. У цьому програмному середовищі виконується спільне урівнювання лінійно-кутових вимірювань та супутникових базових векторів методом найменших квадратів, що дозволяє розподілити невязки у знімальних ходах та обчислити остаточні координати поворотних точок меж ділянки, кутів житлового будинку та господарських споруд у Державній системі координат УСК-2000. Одночасно програма генерує відомості оцінки точності, де визначаються середньоквадратичні похибки положення пунктів знімальної основи та

межових знаків, які для умов селища Великі Деревичі суворо контролюються на предмет неперевищення нормативного порогу в 0,1 метра для населених пунктів.

На основі отриманого збалансованого каталогу координат здійснюється автоматизований розрахунок загальної площі земельної ділянки, площі забудови та перевірка допустимих відносних похибок відповідно до вимог діючих Державних будівельних норм (ДБН) та інструкцій з топографічної зйомки. Обчислення загальної площі ділянки виконується аналітичним методом за координатами її зовнішнього контуру, що повністю виключає графічну похибку проектування. Програмні алгоритми зіставляють отриману фактичну площу із площею, вказаною у первинних правовстановлюючих документах чи рішенні про дозвіл на розробку проєкту, та вираховують гранично допустиму похибку за нормативними формулами. Площа забудови визначається окремо шляхом інтегрування координат цокольних контурів існуючого житлового будинку та допоміжних споруд, що дозволяє отримати точні техніко-економічні показники використання території, необхідні для коректного відображення у містобудівному та земельному кадастрах.

У середовищі DigitalS створюється тривимірна цифрова модель об'єкта, де кожному елементу (межі ділянки, контуру будинку, межах угідь дворів чи садів, а також зонам обмежень) присвоюються відповідні семантичні атрибути та унікальні шари. Програма автоматично конвертує ці графічні та текстові дані у структурований XML-файл, структура якого містить повну метричну інформацію про геометрію об'єкта, відомості про суміжників, цільове призначення, дані про виконавця робіт та замовника. Бездоганна архітектура цього файлу є критично важливою, оскільки найменша невідповідність офіційній XML-схемі призведе до автоматичного відхилення документації під час її перевірки в інформаційній системі Держгеокадастру.

Завершується камеральна обробка процедурою офіційного завірення результатів робіт шляхом накладання Кваліфікованого електронного підпису (КЕП) розробника, що є обов'язковою умовою для подальшого цифрового

подання документації через електронні сервіси Держгеокадастру. Сертифікований інженер-землевпорядник та інженер-геодезист підписують сформований XML-файл та електронну версію проекту землеустрою у форматі PDF за допомогою КЕП із застосуванням cryptographic-алгоритмів та криптографічної позначки часу. Це завірення фіксує персональну юридичну та кримінальну відповідальність спеціаліста за точність геодезичних вимірювань і відповідність документації чинному законодавству. Впроваджений цифровий формат подання через персональний кабінет суміщається із принципами [6], оскільки автоматизована система кадастру реєструє заяву в режимі реального часу, виключаючи людський фактор та забезпечуючи прозорість і швидкість прийняття рішення про державну реєстрацію сформованої земельної ділянки.

Узагальнюючи викладений матеріал щодо технічного, технологічного та метрологічного забезпечення топографо-геодезичних робіт під час виконання проекту землеустрою в селищі Великі Деревичі, можна зробити наступні висновки.

Правова та процедурна роль геодезичного забезпечення. Топографо-геодезичні вишукування виступають матеріально-технічною першоосною для формування земельної ділянки як повноцінного об'єкта цивільних прав відповідно до статті 79-1 [1] та статті 34 [3]. Висока точність визначення просторових координат є базовою юридичною умовою для успішного внесення відомостей до Державного земельного кадастру, превентивного захисту від накладань меж та безпомилкової державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Обґрунтованість інструментального комплексу. Специфіка планування та фізико-географічні умови селища Великі Деревичі (наявність щільної присадибної забудови, зелених насаджень та екрануючих споруд) зумовлюють необхідність застосування інтегрованого геодезичного комплексу. Раціональне поєднання багатосистемних двочастотні GNSS-приймачів (у режимах RTK через NTRIP-протокол та класичної статички) з електронними тахеометрами для лінійно-кутових вимірювань у безвідбивачевому режимі дозволяє досягти

нормативної середньоквадратичної похибки (СКП) положення межових знаків у межах 0,1 метра для населених пунктів, мінімізуючи при цьому часові та економічні витрати.

Комплексність об'єктів зйомки. Методика польових робіт забезпечує не лише фіксацію зовнішнього контуру ділянки за погодженням із суміжними власниками (стаття 106 ЗКУ), а й точне координування кутів капітальних споруд (житлового будинку, господарських будівель), експлікацію внутрішніх угідь (двір, сад, город) та просторову прив'язку меж обмежень у використанні земель (охоронних, санітарно-захисних зон). Це дозволяє сформувати вичерпний масив геопросторових даних для подальшої електронної інформаційної взаємодії між структурами Держгеокадастру та Державного реєстру речових прав.

Використання спеціалізованого програмного забезпечення забезпечує суворий математичний контроль, урівнювання мереж методом найменших квадратів. Завірення кінцевого результату Кваліфікованим електронним підписом (КЕП) сертифікованого інженера фіксує його персональну відповідальність та дозволяє інтегрувати документацію в сучасну систему електронних сервісів. Такий алгоритм повністю відповідає вимогам [6], оскільки автоматизована верифікація точних цифрових даних нівелює суб'єктивний фактор кадастрового реєстратора, виключає дискреційні ризики безпідставних відмов та гарантує правову визначеність меж нерухомого майна [1-3,10-15].

2.3. Вимоги до складу та оформлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під об'єктом житлової забудови

Правову основу формування землевпорядної документації щодо встановлення меж нових земельних володінь або зміни їхніх цільових орієнтирів визначає профільне законодавство України. Нормативне регулювання складу, внутрішнього змісту та загального порядку розроблення

проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок регламентується положеннями статей 25, 29 та 50 [3]. При проектуванні меж та умов використання наділів у межах населених пунктів ключове значення мають норми Глави 6 [1], яка детально описує специфіку відведення та правовий режим земель житлової та громадської забудови. Цей масив нормативно-правових актів покликаний забезпечити баланс між приватним інтересом власника нерухомості та містобудівними пріоритетами розвитку територіальної громади.

Сучасні тенденції розвитку земельних відносин вимагають повної цифровізації процесів, тому на законодавчому рівні закріплено вимоги щодо діджиталізації та дуальної форми землевпорядної документації. Проект землеустрою обов'язково розробляється розробником одночасно у паперовому та електронному вигляді, причому обидві форми мають однакову юридичну силу та повинні містити абсолютно ідентичний набір метричних, семантичних і графічних даних. Важливою засадою є також публічність та загальнодоступність затвердженої документації, що реалізується шляхом обов'язкового оприлюднення її матеріалів у відкритих електронних ресурсах Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, а також через сервіси Державного земельного кадастру. Це унеможливило приховування інформації про планувальні обмеження та забезпечує захист прав майбутніх набувачів нерухомості.

Процедура створення проекту нерозривно пов'язана з інститутом особистої професійної та юридичної відповідальності його безпосереднього виконавця. Відповідність проектних рішень чинним стандартам, державним будівельним нормам та містобудівній документації Любарської селищної ради офіційно засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником, який є відповідальним за якість робіт. У паперовій формі таке засвідчення фіксується особистим підписом та мокрою печаткою, а в електронній - накладанням кваліфікованого електронного підпису (КЕП) відповідно до вимог законодавства про електронну ідентифікацію. КЕП інженера слугує

персональною гарантією якості, екологічної безпеки та абсолютної достовірності поданих матеріалів. Додатковим механізмом мінімізації ризиків для замовника та третіх осіб є запроваджений статтею 61-1 [3] інститут обов'язкового страхування професійної відповідальності розробників, який гарантує повне відшкодування майнових збитків у разі допущення професійних помилок, недоглядів чи технічних накладок під час проектування меж.

Окрему увагу в межах дослідження слід приділити специфіці правового регулювання земельних процедур у період дії воєнного стану. Сучасна судова та адміністративна практика змушена зважати на суворі обмеження, встановлені пунктом 27 Розділу X «Перехідні положення» [1]. Дана норма запровадила тимчасову, проте безальтернативну заборону на безоплатну передачу земель державної та комунальної власності у приватну власність громадян, що фактично зупинило класичний процес вільної приватизації. Єдиним законодавчим винятком, у межах якого Любарська селищна рада має право надавати дозволи та затверджувати проекти відведення для громадян, є оформлення та формування земельних ділянок під існуючими об'єктами нерухомості (житловими будинками та присадибними спорудами), за умови, що право власності на ці капітальні будівлі вже належним чином зареєстроване за заявником у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Текстова складова проєкту відведення є первинним джерелом юридичного та науково-технічного обґрунтування меж майбутнього домоволодіння. Вихідною точкою формування цієї документації виступає завдання на проектування, порядок складання та затвердження якого регламентується статтями 26 та 29 [3]. Завдання затверджується замовником і стає невід'ємною частиною договору на виконання землевпорядних робіт, виступаючи основним інструментом правового регулювання договірних відносин між власником нерухомості та сертифікованим розробником. Саме в ньому фіксуються орієнтовні геометричні параметри наділу, вимоги до точності геодезичних зйомок та терміни виконання етапів проектування.

Головною правовою підставою для початку практичної фази проектування є рішення Любарської селищної ради про надання дозволу на розробку проекту відведення. В аналізі цього документа в межах дипломного дослідження вкрай важливо враховувати новітні засади правотворчості, запроваджені Законом України № 3993-ІХ. Відповідно до цих змін, у вітчизняному земельному законодавстві повністю ліквідовано архаїчний термін «клопотання», замість якого впроваджено єдину уніфіковану термінологію «заява». Спрощення термінологічного апарату безпосередньо вплинуло на стадію подання первинних документів, де Любарська селищна рада розглядає виключно офіційні заяви громадян, а саме рішення про дозвіл має необмежений строк дії та надається на безоплатній основі.

Ядром текстового блоку виступає пояснювальна записка, яка розкриває детальний науково-технічний та природно-географічний зміст виконаного комплексу робіт. Розробник обов'язково наводить у ній обґрунтування підстав проведення землеустрою із прямим посиланням на дозвільне рішення органу місцевого самоврядування, а також детальний опис фізико-географічних та агрокліматичних умов Любарської селищної громади. Окремо висвітлюється опис процедури та методології виконання топографо-геодезичних робіт і зйомок на місцевості, що базується на використанні сучасних супутникових систем та електронного інструментарію. Завершується записка детальним проєктним обґрунтуванням встановлення меж, площі та конфігурації ділянки, де доводиться раціональність саме такого просторового розміщення наділу під об'єктом житлової забудови.

Законодавство вимагає чітко простежувати безпосередній правовий зв'язок між сформованою земельною ділянкою та розташованим на ній нерухомим майном. Для реалізації вимог статті 118 [1] та статті 29 [3] до текстових матеріалів долучаються завірнені копії документів, що підтверджують право власності заявника на житловий будинок чи присадибні господарські споруди. Додатковою імперативною вимогою є обов'язкова перевірка інформації про будівлю за даними Єдиної державної електронної

системи у сфері будівництва, звідки в порядку інформаційної взаємодії витребуються унікальні ідентифікатори об'єкта нерухомості та відомості про його технічні характеристики.

Текстову частину проєкту завершує економічний блок, спрямований на фіксацію майнових інтересів Любарської громади та держави. У цьому розділі здійснюється детальний розрахунок розміру збитків власників землі або землекористувачів у випадках, якщо формування нової ділянки зачіпає чинні межі суміжних володінь. Крім того, за наявності специфічних правових підстав, таких як часткове заліснення території або природне самозаліснення наділу понад встановлені межі, виконується розрахунок втрат лісогосподарського виробництва, що прямо впливає з вимог статті 20 [1]. Наявність такого економічного обґрунтування є критично важливою у разі виведення лісових угідь під потреби житлової забудови.

Графічні матеріали проєкту відведення виступають ключовим інструментом просторової верифікації та геометричного моделювання меж земельної ділянки. Основним кресленням у цьому блоці є кадастровий план земельної ділянки, вимоги до складання якого регламентуються статтею 34 [4]. Методика формування плану передбачає обов'язкове нанесення зовнішніх меж проєктованого наділу із чітким відображенням лінійних промірів по всьому периметру, а також складання експлікації земельних угідь із детальним розподілом за їхніми контурними характеристиками. Важливою вимогою до точності графічних матеріалів є визначення координат усіх поворотних точок меж ділянки з їхньою обов'язковою прив'язкою до пунктів Державної геодезичної мережі у державній системі координат УСК-2000. На плані також здійснюється графічне нанесення контурів наявного нерухомого майна, інженерних мереж, лінійних та гідротехнічних споруд, які фізично розташовані в межах об'єкта землеустрою. Юридичну завершеність кадастровому плану надають обов'язкові табличні матеріали, що є його невід'ємною частиною, де зазначаються повні відомості про розробника

землевпорядної документації, контури суміжних ділянок та кадастрові номери або дані про власників і користувачів сусідніх земель.

Процес проектування території під об'єктами житлової забудови нерозривно пов'язаний з ретельним плануванням обмежень та урахуванням містобудівного контексту. У складі проєкту обов'язково розробляється план меж зон обмежень у використанні земель, що базується на вимогах статей 111-114 [1]. На цьому кресленні розробник фіксує просторове розташування охоронних зон навколо ліній електропередачі та споруд електронних комунікацій, зон санітарної охорони підземних або відкритих джерел водопостачання, а також санітарно-захисних зон навколо промислових об'єктів для відокремлення їх від території житлової забудови. Крім того, графічний блок включає збірний план земельних ділянок, який відображає просторове розміщення проєктованого наділу відносно всього масиву навколишньої житлової забудови та ділянок, не наданих у власність чи користування.

Фінальним етапом графічного обґрунтування є його інтеграція з просторовим плануванням Любарської селищної ради, що реалізується через взаємозв'язок із містобудівною документацією на місцевому рівні. До проєкту відведення додається витяг із затвердженого комплексного плану просторового розвитку території громади, генерального плану або детального плану території. У цьому витязі обов'язково зазначається конкретна функціональна зона території, в межах якої формується ділянка під житловий будинок, а також закріплюються містобудівні обмеження, лінії регулювання забудови та червоні лінії, що гарантує відповідність просторових параметрів наділу перспективному плану розвитку селища.

Сучасний етап розвитку земельно-реєстраційних систем характеризується повним переходом від описових паперових моделей до точних математико-картографічних цифрових структур. У цьому контексті електронний документ, більш відомий у професійній практиці як обмінний XML-файл, виступає базовим цифровим ідентифікатором земельної ділянки в базі даних Державного земельного кадастру. Технічні вимоги до структури,

внутрішнього наповнення та логічної послідовності формування такого документа чітко регламентуються статтею 23 [4]. Цей файл є складним цифровим пакетом даних, який інтегрує в собі не лише графічні координати меж, а й повний масив текстових, правових та адміністративних відомостей про об'єкт землеустрою, забезпечуючи автоматизоване зчитування та безпомилкове внесення інформації до загальнодержавної геоінформаційної системи.

Важливим етапом створення електронного документа є семантичне кодування інформації, яке трансформує фізичні параметри присадибної ділянки у стандартизовані машинозчитувані теги. Цифрове описання об'єкта починається з формування метричного блоку даних, який містить упорядковані геодезичні відомості про координати кожної поворотної точки меж у єдиній державній системі УСК-2000, довжини ліній, внутрішні кути, а також автоматично обчислену площу ділянки з точністю до чотирьох знаків після коми. Наступним кроком є класифікація цільового призначення, де відповідно до статей 19 та 20 [1] здійснюється кодування відомостей про приналежність проєктованого наділу до категорії земель житлової та громадської забудови із обов'язковим зазначенням конкретного виду використання для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Окрему увагу під час семантичного наповнення файлу приділяють кодуванню просторових обмежень у використанні земель, наявність яких безпосередньо впливає на обсяг прав майбутнього власника забудованої ділянки. Керуючись вимогами статті 111 [1], інженер-землевпорядник імпортує до структури обмінного файлу унікальні цифрові коди наявних обмежень та прив'язує їх до координат відповідних режимоутворюючих об'єктів. Це дозволяє зафіксувати в електронній системі просторові межі охоронних зон навколо виявлених на території домоволодіння повітряних кабельних ліній електропередачі, інженерних мереж водопроводу чи

газопостачання, автоматично блокуючи можливість ведення капітального будівництва у межах таких захисних зон.

Завершальним інструментом мінімізації технічних та юридичних ризиків на етапі цифрового моделювання є процедура автоматизованого контролю сформованого XML-файлу. До моменту офіційної подачі заяви про державну реєстрацію земельної ділянки до Любарської селищної ради або безпосередньо до Держгеокадастру, сертифікований інженер-землевпорядник зобов'язаний провести валідацію файлу за допомогою спеціалізованого програмного забезпечення. Під час такої попередньої перевірки електронний документ тестується на предмет виявлення топологічних помилок, перетинів або накладання меж проєктованого наділу із суміжними об'єктами, права на які вже зареєстровані в ДЗК. Проведення такого внутрішнього контролю дозволяє оперативно усунути неточності у вихідних геодезичних даних, гарантуючи успішне проходження верифікації та безперешкодне внесення відомостей до державної кадастрової системи з першої спроби.

Юридична верифікація просторових параметрів присадибної ділянки починається з етапу кадастрової зйомки та безпосереднього фіксування її меж на місцевості. Процедура закріплення спільних меж здійснюється відповідно до імперативних вимог статті 106 [1] та статті 55 [3] на основі даних кадастрової документації та матеріалів топографо-геодезичних вишукувань. Спосіб закріплення та вибір типу межових знаків, якими можуть виступати як природні чи штучні рубезі (огорожі, лісосмуги, фасади будівель), так і спеціально встановлені бетонні чи металеві стовпи, визначаються за добровільною згодою власників суміжних наділів. Законодавство зобов'язує всіх суб'єктів земельних відносин неухильно дотримуватися встановлених меж та надавати всебічне сприяння сусідам у разі потреби їх відновлення чи перенесення в натуру. Межові знаки відображаються в матеріалах проєктування і на кадастрових планах, проте на водних об'єктах вони не встановлюються.

Важливим правовим документом, що підтверджує відсутність претензій з боку третіх осіб і фіксує просторові межі об'єкта, є акт погодження меж земельної ділянки, відомості про який обов'язково зазначаються у графічній частині документації. Правила складання цього акта вимагають узгодження ліній розмежування із суміжними власниками та землекористувачами. У разі виникнення конфліктних ситуацій, коли сусіди безпідставно відмовляються від підписання акта або виникає відкрите спотворення межових ліній, чинне законодавство визначає чіткий порядок вирішення межових спорів Любарською селищною радою або безпосередньо в судовому порядку. Якщо орган місцевого самоврядування не може досягти згоди між сторонами, встановлення спільних меж здійснюється за рішенням суду. Паралельно із погодженням складається акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, який покладає на власника земельної ділянки юридичний обов'язок щодо збереження та недоторканності встановлених довгострокових маркерів.

Фінальна стадія легалізації проєкту відведення під об'єктом житлової забудови підпадає під дію суворих інструментів публічного контролю. Сучасна адміністративна процедура затвердження землевпорядної документації Любарською селищною радою повністю підпорядкована вимогам статті 17-2 [1]. Усі заяви розглядаються адміністративним органом у письмовій чи електронній формі, а самі акти у сфері земельних відносин набувають чинності з моменту їх прийняття. Завершальним кроком цього процесу є державна реєстрація сформованої земельної ділянки в базі даних Державного земельного кадастру, яка відповідно до статті 41 [4] здійснюється на абсолютно безоплатній основі. Реєстрація виконується державним кадастровим реєстратором шляхом автоматичного присвоєння унікального кадастрового номера та відкриття Поземельної книги, куди заносяться всі просторові, семантичні, правові відомості та наявні обмеження щодо використання сформованого об'єкта.

Узагальнюючи викладені у підрозділі 2.3 матеріали, можна дійти висновку, що розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки під об'єктом житлової забудови є комплексним процесом, у якому тісно поєднуються правові, інженерно-геодезичні та цифровий аспекти. Нормативно-правове регулювання, засноване на положеннях [1] та [3], вимагає від розробника забезпечення абсолютної відповідності просторових меж наділу вимогам чинного законодавства та врахування інтересів як замовника, так і територіальної громади в особі Любарської селищної ради. Особливої ваги в сучасних умовах набуває специфіка правового режиму воєнного стану, яка, згідно з Перехідними положеннями ЗКУ, обмежує можливість безоплатної приватизації земель виключно випадками формування ділянок під існуючим нерухомим майном, що вже перебуває у законній власності громадян і верифіковане через державні електронні системи.

Аналіз структури текстової та графічної частин проєкту свідчить про глибоку інтеграцію землевпорядної документації з містобудівним плануванням на місцевому рівні та реєстраційними інструментами. Пояснювальна записка та економічні розрахунки забезпечують юридичне й екологічне обґрунтування меж, тоді як кадастровий план забезпечує точне відображення геометричних контурів ділянки, будівель, суміжних володінь та інженерних комунікацій у державній системі координат УСК-2000. Обов'язкове проєктування меж зон обмежень (за ст. 111–114 ЗКУ) у поєднанні з витягом із генерального або детального плану території селища гарантує, що сформований об'єкт житлової забудови не порушуватиме режимів використання охоронних і санітарних зон та повністю відповідатиме перспективній функціональній зоні територіальної громади.

Важливим етапом сучасного землеустрою є впровадження математико-картографічного моделювання у формі електронного обмінного XML-файлу, технічні характеристики. Семантичне кодування інформації про метрику ділянки, приналежність до категорії земель житлової забудови та коди обмежень дозволяє трансформувати фізичні параметри об'єкта у

машинозчитувані дані, які проходять обов'язкову автоматизовану перевірку інженером до моменту подачі. Юридичне закріплення меж через акти погодження суміжними землевласниками та передачі знаків на зберігання завершується чітко регламентованою адміністративною процедурою затвердження за ст. 17-2 ЗКУ та [6]. Кінцевим етапом цієї процедури виступає обов'язкова безоплатна реєстрація сформованої ділянки в ДЗК з присвоєнням кадастрового номера та відкриттям Поземельної книги, що є невід'ємною передумовою для подальшого виникнення речових прав на нерухомість [1-3,14-19].

### 3. ПРОЄКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У ВЛАСНІСТЬ ПІД ІСНУЮЧИМ ОБ'ЄКТОМ НЕРУХОМОГО МАЙНА У СЕЛИЩІ ВЕЛИКІ ДЕРЕВИЧИ

#### 3.1 Загальні відомості про земельну ділянку, яка відводиться у власність

Земельна ділянка, що проектується до відведення у приватну власність для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (код згідно з КВЦПЗ - В.02.01), розташована в межах населеного пункту села Великі Деревичі на території Любарської селищної ради Житомирської області (рисунок 3.1). Загальна площа земельної ділянки, що формується за цим проєктом, становить 2497 м<sup>2</sup> (0,2497 га), що повністю відповідає нормам безоплатної приватизації, встановленим статтею 121 [1] для сіл (не більше 0,2500 га).

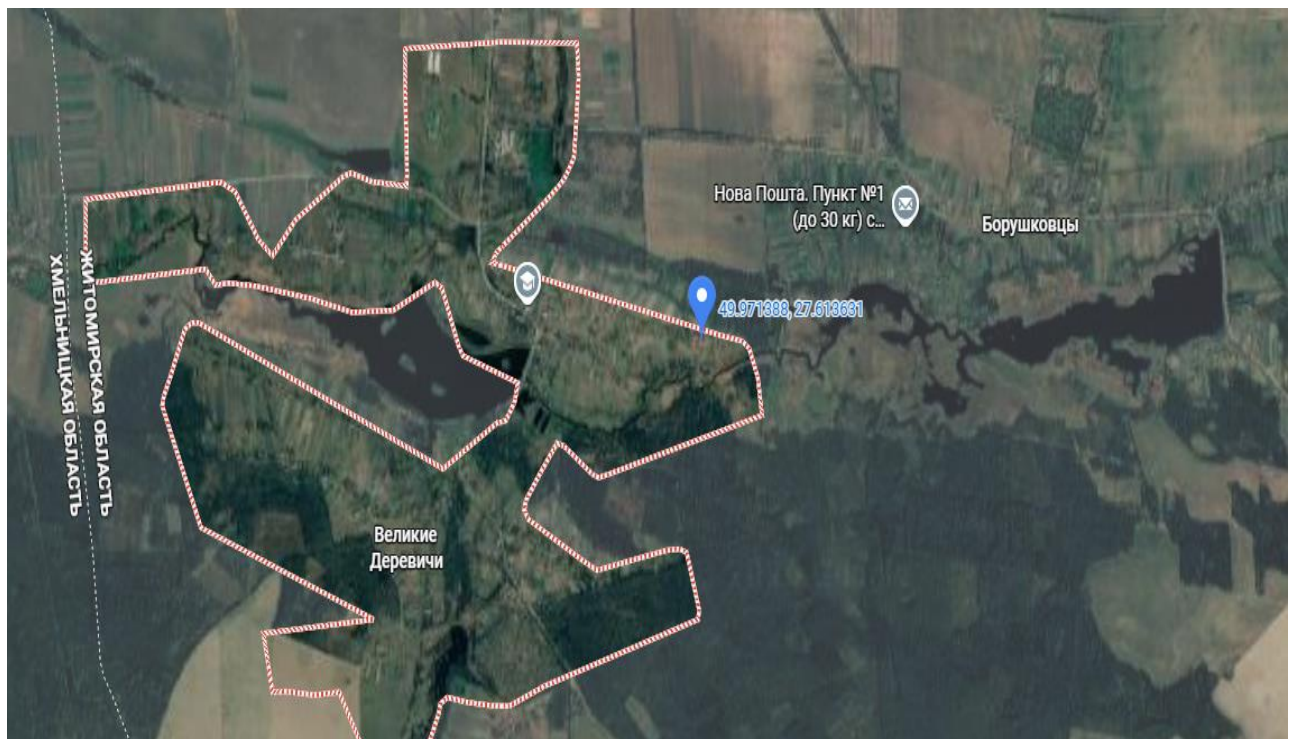


Рисунок 3.1 - Схема розміщення земельної ділянки

На ділянці розташований існуючий житловий будинок та господарські споруди, які належать замовнику на праві приватної власності.

Формування та відведення зазначеної земельної ділянки здійснюється під існуючим об'єктом нерухомого майна, а саме: житловим будинком та господарськими будівлями і спорудами, які належать замовнику проєкту на праві приватної власності. Право власності на вказаний житловий будинок зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Наявність зареєстрованого права власності на нерухоме майно є законною підставою для оформлення права власності на земельну ділянку без отримання попереднього дозволу на розроблення документації відповідно до статей 118 та 120 [1], а також виключенням із загального мораторію на приватизацію земель в умовах воєнного стану. Земельна ділянка не відноситься до земель природно-заповідного, іншого природоохоронного або історико-культурного призначення та розташована в зоні житлової забудови селища.

Природний стан ґрунтового покриву в межах земельної ділянки, що відводиться, зазнав суттєвих правових та фізичних трансформацій. Оскільки об'єкт проєктування відноситься до категорії земель житлової та громадської забудови (ст. 19, 38 [1]), природна структура ґрунтів тут є антропогенно зміненою та порушеною внаслідок тривалої експлуатації існуючого житлового будинку, будівництва господарських споруд та системного благоустрою присадибної території. З огляду на функціональне використання, проведення бонітування ґрунтів та визначення класичних агровиробничих груп для цієї документації не передбачено, а оцінка території базується на містобудівних та інженерно-геодезичних параметрах забудови. Відповідно до вимог статті 29 [3] та статті 15 [4], у проєкті виконано чітке просторове проєктування та встановлено склад і контури наявних земельних угідь у межах фактичного користування.

Фактичні контури земельних угідь за видами їх фактичного покриття відображені на вкопіюванні (рисунок 3.2).

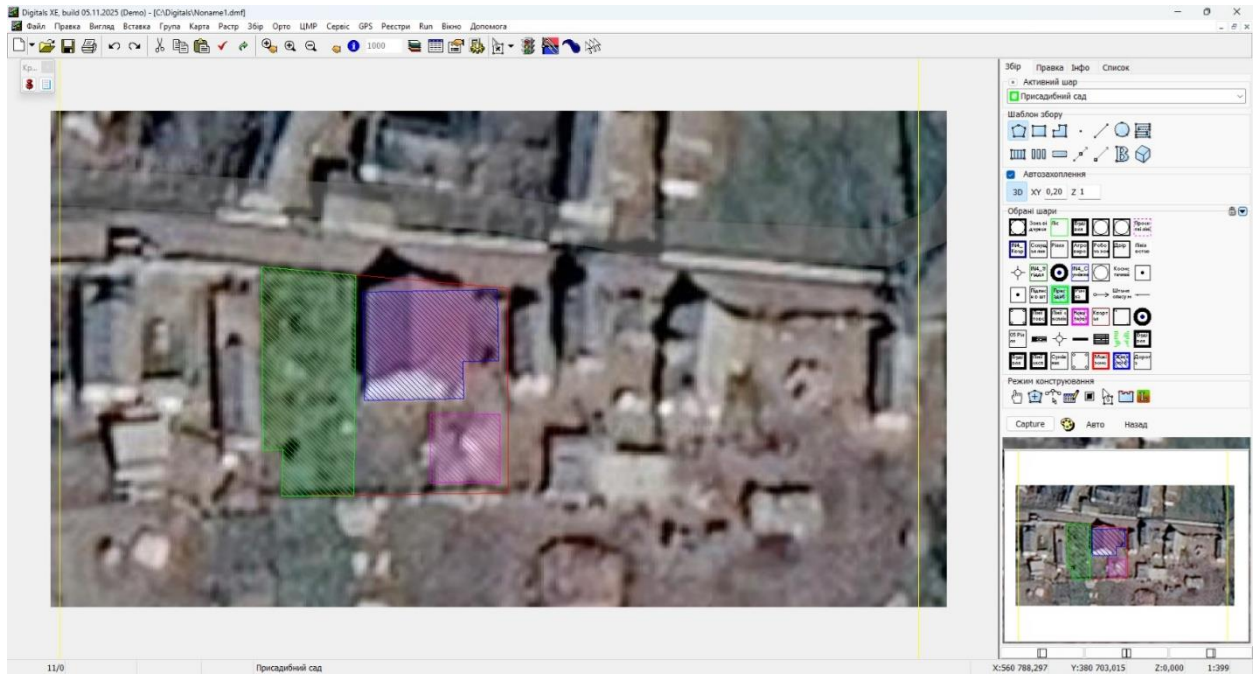


Рисунок 3.2 - План земельної ділянки із зазначенням контурів земельних угідь розроблений в Digital Professional

Умовні позначення з рисунка 3.2:

- червона лінія - межа земельної ділянки, що формується;
- синя штриховка - існуючий житловий будинок (землі під житловою забудовою);
- зелена штриховка- присадибний сад та однорічні культури (город);
- рожева штриховка - існуючий нежитловий будинок (землі під нежитловою забудовою)
- 0,2497 га - загальна площа земельної ділянки.

Перелік та експлікація земельних угідь за видами фактичного покриття (використання) наведені в таблиці 3.1

Таблиця 3.1 - Експлікація земельних угідь присадибної ділянки

Назва земельного угіддя (вид фактичного покриття) ODT	Код угіддя згідно з КВЗУ ODT	Площа, м <sup>2</sup> ODT	Площа, га ODT	% від загальної площі ODT
забудовані землі, у тому числі:	-	-	-	-
- землі під житловою забудовою (під існуючим житловим будинком)	007.01	120	0,0120	4,8
- землі під господарськими будівлями та спорудженнями (сараї, погріб)	007.02	80	0,0080	3,2
- забудовані землі, що використовуються як двір (проходи, проїзди, мощення)	007.03	400	0,0400	16,0
Відкриті угіддя (зелені насадження), у тому числі:	-	-	-	-
- присадибний сад та однорічні culture (город, багаторічні насадження)	001.03	1897	0,1897	76,0
Всього по ділянці:	-	2497	0,2497	100 %

Запропоноване проектом цільове призначення відповідає Класифікації видів цільового призначення земель: Секція В, код 02.01 - «Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)». На момент складання проекту, згідно з поземельним обліком Любарської селищної ради, територія під чинною забудовою відноситься до земель комунальної власності, які не були надані у власність чи постійне користування. Формування контурів угідь, відображених у таблиці 3.1, дозволяє чітко внести технічні характеристики об'єкта нерухомості до Поземельної книги Державного земельного кадастру для подальшої синхронізації із Державним реєстром речових прав.

Запроектована до відведення у приватну власність земельна ділянка під існуючим нерухомим майном має прямокутну конфігурацію, що сформувалася історично за лініями фактичного огороження. Рельєф ділянки спокійний, без чітко виражених ухилів. Під'їзд до житлового будинку та обслуговування території здійснюється з південного боку по існуючій вулиці селища Великі Деревичі з твердим покриттям.

Відповідно до виконаної топографо-геодезичної зйомки, сформована земельна ділянка має такі суміжні межі (рис. 3.3).

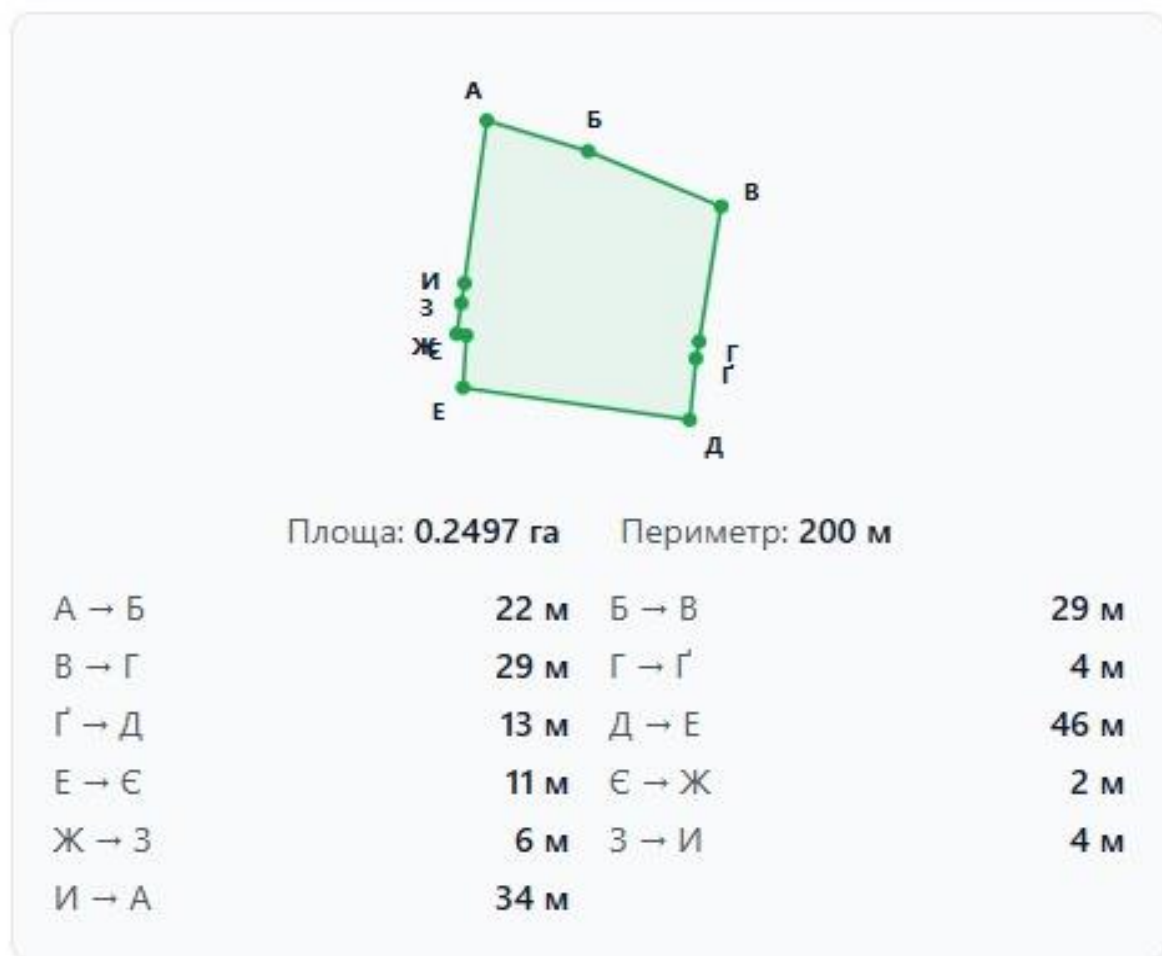


Рисунок 3.3 - Схема межувальних земельної ділянки

Умовні знаки на рисунку 3.3:

А, Б, В, Г, Г, Д, Е, Є, Ж, З, И - поворотні точки меж земельної ділянки.

Від точки А до точки В (включаючи поворотну точку Б) - ділянка межує із землями Любарської селищної ради (землі житлової та громадської забудови,

не надані у власність чи користування) або присадибною ділянкою суміжного землевласника; лінія межі проходить по сформованій тильній лінії огороження.

Від точки В до точки Д (включаючи злами меж у точках Г та Г') - ділянка межує із присадибною земельною ділянкою суміжного землевласника.

Від точки Д до точки Е (фасадна межа) - ділянка межує із землями загального користування Любарської селищної ради, межа проходить уздовж ліній регулювання забудови по вулиці Молодіжній села Великі Деревичі.

Від точки Е до точки А (включаючи поворотні точки Є, Ж, З, И) - ділянка межує із присадибною земельною ділянкою суміжного землевласника, межа чітко слідує лінії фактичного історичного розмежування між дворами.

Фактичне відведення присадибної земельної ділянки у вказаних межах повністю забезпечує просторові умови для експлуатації житлового будинку і не порушує майнових прав та інтересів суміжних землевласників і землекористувачів.

Детальна експлікація та розподіл земель за суміжними власниками, землекористувачами та наявними видами угідь сформовані на основі актуальних відомостей Державного земельного кадастру та поземельного обліку Любарської селищної ради. Формування та відведення присадибної земельної ділянки у вказаних фактичних межах суттєво не вплине на використання суміжних земельних ділянок громадян, не зачіпає інтересів третіх осіб і повністю відповідає правилам добросусідства, закріпленим у Главі 17 [1].

Відповідно до Додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, на проєктованій земельній ділянці встановлено обмеження у її використанні: охоронна зона вздовж повітряної лінії електропередач (код обмеження за ДЗК - 01.01.03) площею 15 м<sup>2</sup>. Відомості про зазначені межі зон обмежень внесено до структури електронного документа (обмінного XML-файла), вони є обов'язковими для дотримання землевласником згідно зі

статтею 111 [1], проте не перешкоджають нормальній експлуатації та обслуговуванню існуючого житлового будинку [1-3,20-28].

3.2 Процедура розроблення проекту землеустрою, відповідно до нормативно-правових актів

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність громадянина для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селищі Великі Деревичі Житомирської області формується у чітко визначеній законодавством послідовності та включає такий обов'язковий склад текстових і графічних матеріалів:

1. Завдання на виконання робіт, затверджене замовником та погоджене розробником.
2. Пояснювальна записка.
3. Заява замовника про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом).
4. Рішення Любарської селищної ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.
5. Заява замовника на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, яка є основою для укладення цивільно-правового договору;
6. Відомості з Державного земельного кадастру про поземельний обліковий статус та кадастрове зонування ділянки.
7. Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (каталоги координат поворотних точок, відомості урівнювання);
8. Відомість обчислення площі земельної ділянки та площі геометричних контурів забудови.
9. Правовстановлюючі та ідентифікаційні документи замовника (суб'єкта земельних відносин).

10. Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна (житловий будинок та господарські споруди), що розташовані на земельній ділянці, верифіковані через Державний реєстр речових прав.

11. Розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (за наявності суміжних спорів).

12. Матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

13. Матеріали погодження проєкту землеустрою електронними цифровими органами.

14. Викопіювання з містобудівної документації (генерального плану селища) із позначенням функціональної зони земельної ділянки.

15. Кадастровий план земельної ділянки із нанесеними контурами чинного нерухомого майна.

16. План типів сервітутів і видів обмежень прав на землю (включаючи охоронні зони інженерних мереж).

17. Додатки до проєкту (акти погодження меж, акт приймання-передачі межових знаків).

Для розробки проєкту замовник звертається до землевпорядної організації для укладення договору на виконання робіт із землеустрою. Відповідно до статті 26 [3], розробниками документації є юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи щонайменше один сертифікований інженер-землевпорядник, або фізичні особи - підприємці, які особисто мають кваліфікаційний сертифікат.

Максимальний строк складання документації розробником не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору. Відповідність проєкту положенням нормативно-правових актів та містобудівним нормам в обов'язковому порядку засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником у паперовій формі - підписом та особистою печаткою, а в

електронній формі - шляхом накладання кваліфікованого електронного підпису (КЕП), як цього вимагає стаття 25 [3].

Комплекс польових робіт розпочинається з виконання кадастрової зйомки території, яка відповідно до статті 198 [1] є обов'язковим елементом відновлення та фіксації меж. Кадастрова зйомка включає геодезичне встановлення меж, погодження меж із суміжними власниками, виявлення обмежень і контурів нерухомості. Для вимірювань використовується сертифіковане метрологічне GNSS-обладнання та електронні тахеометри, які дозволяють зафіксувати координати кутів будинку з міліметровою точністю. Після польових робіт дані імпортуються на ПК, де в Digitals виконується математична обробка та формування цифрового планово-картографічного матеріалу. Проєкт складається державною мовою в трьох примірниках.

Погодження проєкту землеустрою здійснюється за сучасним повністю цифровізованим алгоритмом відповідно до статті 186 [1]. Розробник подає оригінал документації виключно в електронній формі через офіційні телекомунікаційні вебсервіси Держгеокадастру. Ключовою антикорупційною гарантією є екстериторіальний принцип перевірки: конкретний державний кадастровий реєстратор, уповноважений розглядати документи та надавати висновок, визначається автоматично програмним забезпеченням Державного земельного кадастру в день подання заяви за принципом випадковості. Уповноважені органи зобов'язані протягом 10 робочих днів з дня отримання електронного проєкту безоплатно надати свій цифровий висновок про погодження або вмотивовану відмову.

Державна реєстрація земельної ділянки в базі даних ДЗК здійснюється на підставі погодженого проєкту до моменту його остаточного затвердження радою. Реєстратор здійснює перевірку документів на відповідність закону та за її результатами відкриває Поземельну книгу, реєструє межі об'єкта та присвоює ділянці унікальний кадастровий номер. Реєстраційні процедури в ДЗК тривають до 14 робочих днів, а безпосереднє внесення відомостей - до 7 робочих днів. На підтвердження виконаних дій замовнику безоплатно

видається Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, невід'ємною частиною якого є кадастровий план із контурами будинку та унікальний QR-код для швидкої мобільної верифікації актуального статусу об'єкта.

Після присвоєння кадастрового номера та отримання Витягу з ДЗК здійснюється фінальна юридична стадія - затвердження документації. Керуючись частиною другою статті 118 [1], Любарська селищна рада розглядає погоджений проєкт землеустрою під існуючим майном та на пленарному засіданні сесії приймає колегіальне рішення про його затвердження і передачу земельної ділянки у приватну власність замовника у місячний строк з дня отримання матеріалів. На підставі цього рішення ради власник звертається до органів державної реєстрації речових прав або нотаріуса для внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП), що офіційно засвідчує виникнення права приватної власності на землю під існуючим будинком [1-3,20-28].

### 3.3 Фактична процедура розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Розробку проєкту землеустрою можлива тільки після отримання дозволу органу місцевого самоврядування.

Земельна ділянка, відводиться, знаходиться за межами населеного пункту, тому аналіз процедурних особливостей буде проводитися з огляду на цю специфіку.

Практична реалізація цього проєкту землеустрою здійснювалася у межах населеного пункту селища Великі Деревичі Житомирської області, що зумовило специфіку виконання підготовчих, польових, камеральних та юридичних етапів робіт під існуючим об'єктом житлової забудови.

На початковому етапі замовником проєкту було подано офіційну заяву до Любарської селищної ради, яка відповідно до статті 12 [1] є повноважним

розпорядником земель комунальної власності в межах селища Великі Деревичі. На підставі цієї заяви сесією Любарської селищної ради було прийнято рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у приватну власність.

Збір вихідних даних для цього проєкту обов'язково включав правовий аудит існуючої нерухомості. Розробником було витребувано та проаналізовано Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що підтверджує легітимність права власності на житловий будинок, технічний паспорт на житловий будинок, а також викопіювання з чинного Генерального плану селища Великі Деревичі для верифікації меж відповідної функціональної зони житлової забудови та перевірки наявності червоних ліній.

Польові роботи розпочалися з детального натурного обстеження присадибної ділянки. Метою обстеження було вивчення її фактичного стану, фіксація контурів існуючого житлового будинку та господарських споруд, а також визначення меж фактичного землекористування, які проходять по сформованих багато років тому огороженнях (парканах) та стінах капітальних будівель. Під час обстеження було чітко зафіксовано точки підключення будинку до селищних інженерних комунікацій (лінії електропередачі та газопроводу), які формують зони обмежень на території присадибної ділянки.

Для виконання геодезичної зйомки в умовах існуючої селищної забудови, де супутникові сигнали можуть екрануватися деревами чи стінами будівель, було застосовано комбінований метод вимірювань. Опорні точки знімальної геодезичної основи визначалися двочастотним GNSS-приймачем у режимі кінематики реального часу (RTK) у Державній референційній системі координат УСК-2000, яка є офіційною базою для ведення кадастру. Безпосереднє координування кутів житлового будинку, господарських споруд та поворотних точок паркану (від точки А до точки Г) здійснювалося за допомогою електронного тахеометра у безвідбивачевому режимі. Це забезпечило міліметрову точність зйомки, дозволило чітко відокремити площу

забудови від присадибної території та повністю виключило ризик просторового накладання меж із суміжними сусідами-громадянами селища.

Результати польових замірів та каталоги координат було імпортовано до спеціалізованого програмного середовища Digitals для подальшої математичної обробки та урівнювання мереж методом найменших квадратів. На основі отриманих даних було аналітично обчислено загальну площу ділянки, площу під кожною спорудою та сформовано цифровий кадастровий план.

Важливою складовою камерального етапу стало створення електронного обмінного документа у форматі XML відповідно до вимог статті 23 [4]. У структурі цього файлу було виконано семантичне кодування параметрів об'єкта під житлову нерухомість: категорію земель визначено як землі житлової та громадської забудови (Глава 6 ЗКУ), цільове призначення закодowano за чинним класифікатором - код 02.01 (для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд), а також сформовано окремі цифрові шари, які відображають контури капітальних будівель та межі виявлених охоронних зон селищних комунікацій (вздовж лінії ЛЕП, що йде до хати), як цього вимагає стаття 111 [1]. Електронна версія проєкту та XML-файл були завірени Кваліфікованим електронним підписом (КЕП) сертифікованого інженера-землевпорядника.

Погодження розробленого проєкту було повністю переведено в електронну форму. Розробник через особистий кабінет вебпорталу Держгеокадастру надіслав цифрові матеріали на перевірку. Розгляд документів здійснювався за екстериторіальним принципом, де конкретний державний кадастровий реєстратор визначився автоматично за принципом випадковості, що повністю виключило людський фактор на рівні Житомирської області. Після успішної перевірки погодженого проєкту уповноваженим реєстратором було здійснено державну реєстрацію земельної ділянки у Державному земельному кадастрі із відкриттям Поземельної книги. Земельній ділянці у селищі Великі Деревичі було присвоєно унікальний безстроковий кадастровий

номер Житомирської області, а замовнику було безоплатно видано офіційний Витяг з ДЗК про земельну ділянку, невід'ємною частиною якого є кадастровий план із чітким відображенням контурів хати та унікальний захищений QR-код.

У межах виконання проєкту було укладено акт погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками відповідно до вимог статті 106 [1]. На відміну від зразків для відкритих полів, у схемі межувань (рис. 3.3) чітко відображено селищну інфраструктуру: з південного боку (лінія Г-А) ділянка межує з існуючою вулицею селища Великі Деревичі (землі загального користування комунальної власності), а з інших сторін - із присадибними ділянками конкретних сусідів-громадян. До довідки додається вкопійовання з кадастрової карти (плану) території селищної ради (рис. 3.4).

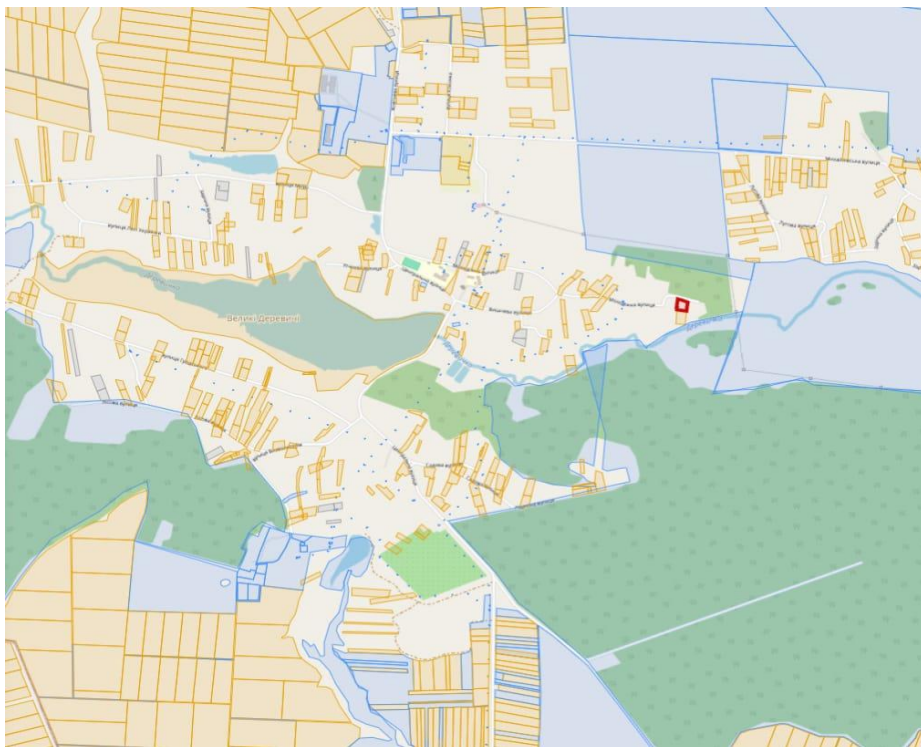


Рисунок 3.4 - Вкопійовання з кадастрової карти (плану) на території

Любарської територіальної громади Житомирської області.

На основі вимог інструктивно-методичних документів Держгеокадастру було сформовано картки закладки межових знаків та схеми прив'язок. Лінії

прив'язок (мінімум три лінійні проміри з точністю до 0,01 м) було здійснено не до абстрактних точок у полі, а до існуючих капітальних рубежів - кутів власного житлового будинку замовника, кутів цегляних чи бетонних парканів суміжників, або по перпендикуляру до краю проїжджої частини селищної дороги, що полегшує відновлення знаків у разі їхньої фізичної втрати.

У картках закладки зазначено індивідуальний номер кожного межового знака, його тип, наведено абрис місця розташування та лінії геометричних прив'язок від місцевих предметів, що мають значення постійних орієнтирів. Картка закладки підписується сертифікованим інженером-землевпорядником, який виступає виконавцем робіт.

Таблиця 3.5 - Картка закладки межового знака № 1

Опис межового знака	Абрис та опис місцезнаходження межового знака	Видимість на суміжні межові знаки
Межовий знак (вид третій - дерев'яний стовп або металева труба).	Закріплений у південно-західній частині межі присадибної ділянки (фасадна лінія). Лінії прив'язок виконано до кута чинного житлового будинку замовника (на відстані 12,45 м) та кута огорожі суміжника (на відстані 5,30 м).	Видимість на межові знаки № 2 та № 4 добра.

Таблиця 3.6 - Картка закладки межового знака № 2

Опис межового знака	Абрис та опис місцезнаходження межового знака	Видимість на суміжні межові знаки
Межовий знак (вид третій - дерев'яний стовп або металева труба).	Закріплений у північно-західній частині межі ділянки (тильна лінія паркану). Лінії прив'язок виконано до тильного кута житлового будинку замовника (на відстані 14,20 м) та по перпендикуляру до межової споруди суміжника (на відстані 1,20 м).	Видимість на межові знаки № 1 та № 3 добра.

Сформований пакет документів разом із Витягом з ДЗК та погодженим проектом було передано на розгляд Любарської селищної ради. Керуючись частиною другою статті 118 [1], чергова сесія селищної ради у місячний строк розглянула матеріали та прийняла остаточне рішення про затвердження проекту землеустрою та передачу земельної ділянки у приватну власність замовника.

На підставі цього рішення Любарської селищної ради та Витягу з ДЗК державним реєстратором було внесено запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП). Відповідно до статті 3 [5], саме момент реєстрації в ДРРП є юридичною точкою виникнення права приватної власності на землю.

Ця реєстраційна дія офіційно завершила процедуру юридичного відведення, об'єднавши присадибну ділянку та існуючий житловий будинок у єдиний, цілісний та захищений державою майновий комплекс у цивільному обороті.

Загалом у розділі дипломного проекту було розроблено, технічно обґрунтовано та юридично оформлено проектні рішення щодо формування та відведення земельної ділянки у приватну власність для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) під існуючим об'єктом нерухомого майна, розташованим у межах населеного пункту села Великі Деревичі Любарської селищної ради Житомирської області. За результатами проведеного землепорядного проектування та геодезичних вишукувань сформовано такі основні висновки.

На основі актуальних відомостей кадастрового зонування та поземельного обліку сформовано земельну ділянку загальною площею 0,2497 га (2497 м<sup>2</sup>), що повністю відповідає вимогам статті 121 [1] щодо граничних норм безоплатної приватизації земель для сільської місцевості (не більше 0,2500 га). Цільове призначення об'єкта визначено за діючим класифікатором КВЦПЗ під кодом 02.01.

Виконано детальне просторове проектування та встановлено структуру і площі наявних земельних угідь за видами їх фактичного покриття у межах сформованого історичного землекористування. Капітальна житлова забудова (існуючий будинок) займає 120 м<sup>2</sup> (4,8%) , господарські будівлі та споруди (сараї, погріб) - 80 м<sup>2</sup> (3,2%) , під присадибним двором (проходами, проїздами та мощенням) зайнято 400 м<sup>2</sup> (16,0%) , а найбільшу площу присадибної території становлять відкриті угіддя, зайняті під багаторічними насадженнями, садом та городом - 1897 м<sup>2</sup> (76,0%).

Відповідно до вимог Додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, на проектованій земельній ділянці виявлено та встановлено відомості про обмеження у її використанні, а саме: охоронну зону вздовж повітряної лінії електропередач (код обмеження 01.01.03) площею 15 м<sup>2</sup>. Дані межі зони обмежень та її правовий режим відображено у вигляді окремого цифрового шару в структурі електронного обмінного XML-файла відповідно до статті 111 [1].

Технічна реалізація польового етапу проєкту базувалася на комбінованому методі топографо-геодезичної зйомки в умовах чинної селищної забудови. Опорну геодезичну знімальну основу визначено супутниковим GNSS-методом у державній референційній системі координат УСК-2000 , а безпосереднє координування 10 поворотних точок меж фактичного користування (від А до И) та кутів капітальних споруд виконано електронним тахеометром у безвідбивачевому режимі. Це гарантує міліметрову точність вимірів та повністю унеможливорює ризики просторових накладань меж із суміжними власниками-громадянами селищної ради.

Систематизовано та практично реалізовано сучасний, повністю цифровізований алгоритм адміністративно-реєстраційного погодження документації. Проєкт землеустрою успішно пройшов державну реєстрацію в базі даних ДЗК за принципом екстериторіальності та випадковості вибору реєстратора програмним забезпеченням , внаслідок чого об'єкту присвоєно унікальний кадастровий номер Житомирської області (формату 18231...).

Фінальним етапом юридичного закріплення прав є колегіальне затвердження проєкту Любарською селищною радою у місячний строк та державна реєстрація права приватної власності на землю в ДРРП, що офіційно об'єднує земельну ділянку та чинний житловий будинок у єдиний цілісний майновий комплекс [1-3,20-28].

## 4 ОХОРОНА ПРАЦІ ТА БЕЗПЕКА У НАДЗВИЧАЙНИХ СИТУАЦІЯХ

### 4.1 Загальні відомості з охорони праці

Правовою основою регулювання відносин у сфері охорони праці в Україні є [7], Кодекс законів про працю України, а також базовий [29]. Цей законодавчий масив визначає державну політику щодо захисту життя та здоров'я працюючих і є обов'язковим для виконання всіма суб'єктами господарювання, включаючи землевпорядні та геодезичні підприємства. Ключові положення [29] спрямовані на створення безпечних і нешкідливих умов праці шляхом регламентації обов'язків сторін, фінансового забезпечення заходів та впровадження механізмів економічного стимулювання. Зокрема, стаття 25 цього Закону передбачає застосування заохочень працівників за активну участь та ініціативу у здійсненні заходів щодо підвищення рівня безпеки, а також регулює розрахунок страхових внесків Фондом соціального страхування із застосуванням знижок за досягнення належного стану безпеки або надбавок у разі високого рівня травматизму. Водночас стаття 26 чітко визначає відповідальність роботодавця щодо відшкодування збитків юридичним, фізичним особам і державі, завданих порушенням вимог безпеки, включаючи витрати на проведення робіт з рятування потерпілих під час аварії, проведення експертиз та розслідувань причин нещасних випадків чи професійних захворювань.

Безпека під час безпосереднього виконання топографо-геодезичних, картографічних та землевпорядних робіт додатково регулюється спеціалізованими нормативно-технічними документами, державними стандартами та галузевими нормативно-правовими актами з охорони праці, які встановлюють правила виконання робіт у польових та камеральних умовах. До таких актів належать державні стандарти, зокрема ДСТУ 2293-99 щодо термінів та визначення основних понять охорони праці, типові положення про навчання з питань безпеки, а також нормативно-технічна документація, що

регламентує організацію праці при створенні планово-картографічних матеріалів та проведенні землепорядних робіт. Ці документи адаптують загальні вимоги законодавства до специфіки праці інженерів-землепорядників та геодезистів, забезпечуючи правовий та технічний механізм регулювання земельних відносин на всіх рівнях суспільного виробництва.

Центральне місце в організації безпечного виробництва посідають обов'язки роботодавця (власника підприємства), який за законом зобов'язаний створити в кожному структурному підрозділі й на кожному робочому місці належні умови праці відповідно до вимог діючих нормативних актів. Роботодавець забезпечує безперебійне функціонування системи управління охороною праці, створює відповідні служби та призначає посадових осіб, затверджуючи інструкції про їхні права, обов'язки й відповідальність. До його прямих обов'язків належить розробка і реалізація комплексних заходів для досягнення встановлених нормативів, впровадження прогресивних технологій та вимог ергономіки, усунення причин нещасних випадків, а також безкоштовне забезпечення працівників нормативними актами та засобами індивідуального й колективного захисту. Окрім того, власник зобов'язаний організувати проведення лабораторних досліджень умов праці, атестації робочих місць, здійснювати постійний контроль за дотриманням технологічних процесів і правил поводження з машинами чи обладнанням, а в разі виникнення надзвичайних ситуацій - вжити термінових заходів для допомоги потерпілим.

Ефективність системи безпеки є двосторонньою, тому законодавством чітко встановлено обов'язки працівника, який зобов'язаний знати й суворо виконувати вимоги нормативних актів про охорону праці, правила поводження з машинами, механізмами, обладнанням та іншими засобами виробництва, а також користуватися наданими засобами колективного та індивідуального захисту. Інженер-землепорядник чи геодезист має дотримуватись усіх зобов'язань з охорони праці, передбачених колективним договором, угодою та

правилами внутрішнього розпорядку підприємства, а також у встановленому порядку проходити попередні й періодичні медичні огляди. Працівник повинен активно співпрацювати з власником у справі організації безпечних і нешкідливих умов праці, а у разі виникнення будь-якої виробничої ситуації, яка створює безпосередню загрозу його життю, здоров'ю оточуючих людей або природному середовищу, зобов'язаний особисто вжити посильних заходів щодо її усунення та негайно повідомити про небезпеку свого безпосереднього керівника або іншу посадову особу.

Соціальне значення охорони праці в землевпорядній галузі виявляється у безпосередньому забезпеченні комфортних і безпечних умов діяльності, що безпосередньо сприяє зростанню ефективності виробництва, зниженню рівня травматизму та мінімізації професійної захворюваності. Раціоналізація умов праці та введення оптимальних режимів діяльності й відпочинку дозволяють значно скоротити внутрішньозмінні простоя завдяки запобіганню передчасному стомленню працівників. Ліквідація навіть незначного виробничого травматизму має суттєве значення для збереження трудового потенціалу, оскільки кожна мікротравма супроводжується втратою до двох годин робочого часу, а кожен зафіксований нещасний випадок на виробництві призводить до тимчасової непрацездатності, яка в середньому триває понад 26 днів. Системне покращення умов праці безпосередньо впливає на збереження трудових ресурсів, покращення стану здоров'я інженерно-технічного персоналу, збільшення тривалості їхнього життя та підвищення професійної активності й майстерності, що дозволяє максимально ефективно використовувати накопичений практичний досвід фахівців із землеустрою. Економічне значення охорони праці є безпосереднім грошовим та виробничим вираженням її соціальної значущості й оцінюється результатами, отриманими від підвищення продуктивності праці та ефективності використання фонду робочого часу. Будь-яке відхилення умов на робочих місцях від встановлених санітарно-гігієнічних нормативів змушує організм фахівця витрачати додаткову енергію на протидію несприятливим факторам, що суттєво

підвищує невідповідні та непродуктивні витрати підприємства. Наприклад, мікрокліматичні умови суттєво впливають на працездатність: за температури повітря в робочій зоні на рівні 26-30 °С продуктивність праці людини становить усього 20-50% від її нормального рівня, який забезпечується за оптимальної температури 18 °С.

Аналогічно, незадовільне або захаращене освітлення в камеральних приміщеннях, яке в 2-4 рази нижче за встановлену норму, знижує загальну продуктивність проектування та опрацювання даних на 48%, завдаючи при цьому значної шкоди органам зору. Наявність підвищеного шумового навантаження також знижує економічну ефективність праці, оскільки за інтенсивності шуму на рівні 90 дБА працівник змушений витратити в середньому на 20% більше фізичних зусиль та нервово-психічного навантаження для збереження того рівня виробітку, який він легко забезпечує за комфортного рівня шуму в 70 дБА. Таким чином, інвестиції в охорону праці та ліквідацію шкідливих чинників дозволяють повністю окупати витрати за рахунок збереження робочого часу, підвищення ефективності використання обладнання й оргтехніки та усунення додаткових витрат на виплату компенсацій за роботу в несприятливих умовах.

Система управління охороною праці (СУОП) у землевпорядній чи проектній організації є сукупністю взаємопов'язаних соціально-економічних, науково-технічних, організаційно-правових заходів, методів і засобів, які забезпечують безпеку, збереження здоров'я і працездатності робітників у процесі їхньої праці. Вона реалізується через регламентовану законодавчими актами й організаційно-методичними документами цілеспрямовану діяльність функціональних служб, виробничих підрозділів і посадових осіб підприємства. Організація СУОП базується на принципах комплексності управління, єдиноначальності, а також на раціональному сполученні цільового, функціонального керування й лінійного керівництва. Ключовими орієнтирами системи є пріоритет життя й здоров'я працівників підприємства стосовно результатів виробничої діяльності, повна відповідальність керівника

підприємства за створення безпечних умов праці, а також відповідність усіх профілактичних заходів рівню потенційної небезпеки виробничих об'єктів. Головний принцип СУОП полягає в тому, що забезпечення безпеки праці є обов'язком кожного працівника, а всі можливі виробничі травми й аварії можна вчасно уникнути за умови формування стійкої матеріальної залежності між виробничою програмою й комплексом засобів її реалізації.

Для забезпечення ефективного функціонування системи управління охороною праці роботодавець створює на підприємстві відповідні спеціалізовані служби й призначає посадових осіб з конкретних питань, затверджуючи інструкції про їхні обов'язки, права й відповідальність за виконання покладених на них функцій. Служба охорони праці на підприємстві функціонує як контролюючий та координуючий орган, який підпорядковується безпосередньо керівникові організації, що гарантує її незалежність у прийнятті рішень. До основних функцій цієї служби належать розробка комплексних заходів для досягнення встановлених нормативів безпеки, організація пропаганди безпечних методів праці та впровадження позитивного досвіду з охорони праці. З метою усунення причин нещасних випадків і професійних захворювань фахівці служби наділяються широкими правами, зокрема правом здійснювати постійний контроль за дотриманням працівниками умов технологічних процесів, правил поведження з машинами, механізмами й устаткуванням, а також за обов'язковим використанням засобів колективного та індивідуального захисту. У разі виявлення порушень фахівці мають право видавати обов'язкові для виконання приписи щодо усунення небезпечних чинників, а за наявності виробничих ситуацій, які створюють пряму загрозу життю та здоров'ю людей або навколишньому середовищу, - вимагати негайної зупинки виконання робіт.

Невід'ємною складовою управління безпекою є постійний моніторинг виробничого середовища, для чого власник підприємства зобов'язаний організувати проведення лабораторних досліджень умов праці та атестації робочих місць на відповідність нормативним актам про охорону праці. Ці

процедури виконуються у суворо регламентованому порядку й у терміни, які встановлені чинним законодавством України. За підсумками проведених лабораторних аналізів та атестаційних досліджень здійснюється ретельна оцінка фактичного стану умов праці як у камеральних приміщеннях, так і на ділянках польових землепорядних вишукувань. Отримані результати стають офіційною основою для вжиття негайних заходів щодо усунення виявлених небезпечних і шкідливих для здоров'я виробничих факторів, модернізації робочих місць, оптимізації структури загального менеджменту, а також удосконалення фінансово-планової діяльності землепорядної організації.

Під час виконання камеральних (офісних) робіт, що пов'язані з тривалим аналізом геопросторових даних, розробкою графічних матеріалів у спеціалізованому програмному забезпеченні та формуванням текстової документації проекту землеустрою, на працівника діє комплекс психофізіологічних та зорових факторів. Специфіка цієї діяльності зумовлює значне нервово-психічне навантаження, причому у фахівців картографічного профілю внаслідок високої концентрації уваги першими втомлюються саме нервові центри, а не м'язи. Для об'єктивного контролю зорової працездатності та динаміки втоми проектувальників у лабораторіях застосовують спеціальні коректурні тести, зокрема таблиці Анфілова.

Зорове напруження суттєво посилюється ергономічними чинниками, викликаними тривалим перебуванням у сидячому положенні. Вимушене перебування у статичній позі із зігнутим корпусом збільшує додаткові енергетичні витрати організму від 22% до 45% порівняно з прямим, анатомічно правильним положенням тіла. Через це до робочого стільця та столу висуваються суворі вимоги щодо забезпечення стійкого розташування корпусу з обов'язковою опорою в поперековому відділі хребта, а загальний режим праці має обов'язково передбачати регламентовані перерви обсягом 11-12% від загального робочого часу для відновлення функцій організму. Серед фізичних факторів камерального середовища визначальну роль відіграють рівень освітленості, параметри мікроклімату та загальна електробезпека приміщень.

Незадовільний рівень або нерівномірність освітлення робочої поверхні (норма для картографічних робіт становить до 3000 люкс) здатні знизити загальну продуктивність праці на 48%, завдаючи при цьому незворотної шкоди органам зору. Для забезпечення нормативних умов рекомендується використовувати місцеве комбіноване освітлення, наприклад, трьохтрубні люмінесцентні світильники потужністю 120 Вт, закріплені на висоті 30 см від столу, що гарантує освітленість близько 1000 люкс.

Показники теплового мікроклімату також безпосередньо корелюють з ефективністю проектування: за наявності надлишків технологічного тепла та підвищення температури повітря в кімнаті до 26-30 °С працездатність людини падає до 20-50% від рівня, який забезпечується при оптимальних 18 °С. Додатково виникає ризик ураження електричним струмом під час роботи з комп'ютерним обладнанням та периферійною оргтехнікою, через що всі живильні електропроводи повинні прокладатися виключно по негорючих конструктивних елементах приміщення.

Виконання польових землепорядних робіт, пов'язаних із безпосереднім винесенням меж земельних ділянок в натуру та координуванням об'єктів нерухомості на місцевості, супроводжується небезпечними фізичними чинниками. Найбільшу загрозу для життя польової бригади становить робота в зонах діючих повітряних та підземних кабельних ліній електропередач. Під час вишукувань необхідно суворо дотримуватися меж їхніх охоронних зон, які становлять від 2 м для напруги до 1 кВ, 10 м - від 1 до 20 кВ, 15 м - для 35 кВ і до 20 м для ліній потужністю 110 кВ. У місцях залягання підземних силових кабелів категорично забороняється забивати в ґрунт металеву арматуру, штирі чи труби.

Використання сучасних оптико-електронних геодезичних приладів та електронних тахеометрів вимагає суворого контролю безпечної дози безперервного лазерного опромінення, яка у видимому спектрі не повинна перевищувати 0,3 мкВт/см<sup>2</sup>. У разі ризику потрапляння лазерного променя в очі працівники мають використовувати захисні окуляри типу СЗС-22 з синьо-

зеленими світлофільтрами, а самі блоки живлення приладів підлягають обов'язковому заземленню.

Суттєвий вплив на здоров'я польової бригади мають метеорологічні чинники, зумовлені тривалим перебуванням на відкритому просторі в різних погодних умовах. У літній період інтенсивна сонячна радіація створює пряму загрозу отримання теплових або сонячних ударів, а також тяжких термічних опіків шкіри й органів зору. У зимовий період чи під час затяжних дощів виникає підвищена небезпека переохолодження організму та розвитку простудних захворювань.

Окрім погоди, на працівників діють біологічні чинники, склад яких залежить від фізико-географічних, екологічних та зональних умов району проведення вишукувань. До них належить загроза укусів комах-кровососів та кліщів, які є переносниками небезпечних інфекційних захворювань, а також ризик контакту з отруйною флорою та фауною. Для індивідуального захисту від укусів комах у полі обов'язково застосовують відлякуючі препарати типу диметилфталату або деатилтолуаліду. Якщо укусу комах чи плазунів уникнути не вдалося, необхідно видавити з рани максимальну кількість крові та щільно притиснути до місця ураження ватний тампон, змочений у 5% розчині лізолу, витримуючи його протягом 4-5 хвилин. Травмонебезпечні фактори в полі найчастіше пов'язані з пішим пересуванням бригади пересіченою місцевістю, залуженими балками, чагарниками чи лісовими масивами, де існує постійний ризик падіння, отримання вивихів, розтягнень та забиття кінцівок. Окрему групу ризиків становить проведення земляних робіт вручну під час закладання центрів постійних межових знаків, реперів чи розчищення шурфів. Риття котлованів і ям без штучного кріплення вертикальних стінок у літній час у суглинках та глинистих ґрунтах дозволяється на глибину не більше 1,5 м. При цьому поблизу будь-яких підземних інженерних мереж та комунікацій розроблення ґрунту дозволяється виконувати виключно землерийними лопатами. Застосування важких ломів, кирок чи іншого ударного інструменту

в таких зонах повністю забороняється для запобігання випадковому пробою кабелів чи трубопроводів та травмуванню працюючого персоналу.

Допуск персоналу до виконання камеральних та польових землепорядних робіт підвищеної небезпеки потребує суворого дотримання встановлених вікових і медичних критеріїв. З метою контролю відповідності стану здоров'я працівників специфіці майбутньої діяльності, кожен фахівець зобов'язаний у встановленому законодавством порядку проходити обов'язкові попередні, які проводяться під час прийняття на роботу, а також регулярні періодичні медичні огляди. Такий превентивний контроль дозволяє вчасно виявити потенційні протипоказання до виконання функціональних обов'язків у полі чи під час тривалого статичного навантаження в офісі, забезпечуючи збереження трудових ресурсів та підтримання високої професійної активності інженерно-технічного складу підприємства.

Важливою умовою забезпечення безпеки виробничого процесу є безперервне навчання та підвищення рівня обізнаності працівників. Власник землепорядного підприємства несе відповідальність за організацію навчання та проведення своєчасних інструктажів з питань пожежної безпеки та охорони праці для підпорядкованого персоналу. Базовим нормативним документом, який регламентує цей процес в Україні, є «Типове положення про навчання з питань охорони праці». Відповідно до встановлених вимог, на підприємстві впроваджується чітка система інструктажів, що включає вступний, первинний на робочому місці, повторний, позаплановий та цільовий інструктажі. Вступний інструктаж проводиться з усіма новоприйнятими працівниками, тоді як первинний здійснюється безпосередньо перед початком виконання робіт на конкретному робочому місці. Повторний інструктаж проводиться періодично для закріплення знань, позаплановий - у разі зміни умов, нормативних вимог чи технологій, а цільовий інструктаж призначається перед виконанням разових завдань, не пов'язаних із постійною спеціальністю, наприклад, перед виїздом польової бригади на об'єкти з особливим режимом безпеки або в зони діючих комунікацій.

Усі заходи, пов'язані з підготовкою та перевіркою знань персоналу з безпеки праці, підлягають обов'язковому і суворому документальному оформленню. Фіксація результатів інструктажів здійснюється шляхом реєстрації у спеціальних журналах та протоколах встановленої форми, де проставляються підписи особи, яка проводила інструктаж, та працівника, який його пройшов. Процедура спеціального навчання за затвердженими програмами завершується складанням заліку, за результатами якого працівникам видається відповідне посвідчення встановленого зразка. Належний контроль за систематичним веденням експлуатаційних та пов'язаних із безпекою документів є невід'ємною частиною загальної системи управління охороною праці, що дозволяє мінімізувати виробничі ризики та забезпечити належний рівень безпеки праці на підприємстві.

Аналіз правової та нормативно-законодавчої бази свідчить, що охорона праці в землепорядній та геодезичній галузі є чітко регламентованою державною системою, яка базується на інтеграції загальнодержавного законодавства та профільних нормативно-технічних стандартів.

Основні підсумки розглянутого матеріалу можна узагальнити за такими ключовими аспектами.

Багаторівневість та адаптивність нормативної бази: Безпека праці у сфері землеустрою забезпечується чіткою ієрархічною структурою, де загальні засади [7] та Кодексу законів про працю деталізуються в базовому [29]. Подальша технічна адаптація вимог до специфіки роботи інженерів-землепорядників та геодезистів відбувається через галузеві нормативно-правові акти, державні стандарти (зокрема ДСТУ 2293-99) та профільну нормативно-технічну документацію, що однаково суворо регламентує як польовий, так і камеральний етапи вишукувань.

Економічна вмотивованість системи безпеки: Сучасне законодавство розглядає охорону праці не лише через призму адміністративних заборон, а й як дієвий економічний механізм. Завдяки положенням статей 25 та 26 [29] функціонування підприємства стає прямо залежним від стану безпеки:

роботодавці отримують фінансові стимули (знижки до страхових внесків) за належні умови праці або зазнають значних матеріальних збитків і витрат на відшкодування у разі травматизму чи аварійних ситуацій.

Двосторонній паритет відповідальності: Ефективність системи управління охороною праці (СУОП) на підприємстві повністю базується на взаємному виконанні обов'язків обома сторонами трудових відносин. Роботодавець несе повну відповідальність за фінансування комплексних заходів, матеріально-технічне забезпечення, безкоштовну видачу засобів захисту, атестацію робочих місць та лабораторний контроль виробничих факторів. Водночас працівник наділяється обов'язком особистої відповідальності за суворе дотримання технологічних регламентів, правил поведінки з машинами й обладнанням, проходження медоглядів та негайне реагування на виникнення небезпечних ситуацій у полі чи офісі.

Сформована в Україні нормативно-правова база створює цілісний і надійний фундамент для захисту життя та здоров'я працюючих. Вона вимагає від суб'єктів господарювання у землевпорядній галузі побудови дієвого внутрішнього менеджменту безпеки, що є обов'язковою передумовою для успішного виконання проектно-вишукувальних робіт на всіх рівнях суспільного виробництва.

#### 4.2 Охорона праці при виконанні землевпорядних робіт

Перед початком безпосереднього проведення вишукувальних робіт на об'єкті обов'язковим етапом є детальне опрацювання нормативно-технічної документації та всебічна підготовка графічної основи майбутнього проекту. Цей процес передбачає попередній збір, систематизацію та обов'язкове нанесення на планово-картографічний матеріал відомостей про всі діючі підземні, наземні та повітряні інженерні комунікації об'єкта, а також чітке виокремлення меж їхніх охоронних і захисних зон. Використання таких

актуальних схем, карт та результатів попередніх топографо-геодезичних обстежень і розвідувань земель є базовою передумовою для забезпечення належної просторової точності. Таке моделювання дозволяє завчасно виявити всі територіальні зони з особливим правовим режимом використання та запобігти випадковому технічному пошкодженню ліній електропередач або трубопроводів під час майбутнього встановлення чи відновлення меж земельної ділянки на місцевості.

Організація і планування землевпорядних робіт у місцях дії небезпечних виробничих чинників або в межах охоронних зон інженерних комунікацій вимагає суворого дотримання адміністративно-правових регламентів підприємства. Згідно з вимогами системи управління охороною праці, керівництво проектної організації зобов'язане затверджувати спеціальні внутрішні положення та інструкції, які встановлюють чіткі правила виконання робіт і поведіння працівників на території об'єктів підвищеної небезпеки. Безпека персоналу у таких зонах гарантується обов'язковим впровадженням чіткого порядку оформлення та видачі письмових нарядів-допусків. Ці документи визначають конкретний обсяг завдань, технологічну послідовність дій польової бригади, межі небезпечної території, а також призначають посадових осіб, відповідальних за безпеку. Роботодавець здійснює постійний контроль за дотриманням умов технологічних процесів, забезпечуючи, щоб жоден інженер-землевпорядник чи геодезист не був допущений до виконання небезпечних вишукувань без належного документального погодження та проведення цільового інструктажу.

Забезпечення польової бригади справним виробничим інструментом та сертифікованими засобами захисту є прямим законодавчим обов'язком керівника підприємства, який відповідає за створення безпечних і нешкідливих умов на кожному робочому місці. Перед виїздом на об'єкт кожен член геодезичної групи має бути безкоштовно забезпечений необхідними засобами індивідуального захисту, до складу яких обов'язково входять захисні каски, сигнальні жилети з світловідбиваючими елементами, спеціальний одяг

та міцне спецвзуття з надійним зчепленням для запобігання травмуванню під час пересування пересіченою місцевістю. Одночасно з цим проводиться повне комплектування бригади перевіреними технічними приладами й допоміжними пристроями. При цьому працівники зобов'язані особисто контролювати справність обладнання, дотримуватися зобов'язань з безпеки та правильно користуватися наданим захисним спорядженням у процесі виконання польового етапу землепорядних робіт. Польовий етап землепорядних робіт потребує суворого дотримання комплексних вимог безпеки праці безпосередньо на об'єкті вишукувань. При проведенні земляних робіт та закріпленні меж земельних ділянок головна увага приділяється впровадженню безпечних прийомів ручного розроблення ґрунту землерийними лопатами. Закладання центрів постійних межових знаків чи реперів у літній період у суглинках та глинистих ґрунтах дозволяється виконувати без штучного кріплення вертикальних стінок лише на глибину, що не перевищує 1,5 метра. Особливу небезпеку становить випадкове пошкодження прихованих підземних мереж, через що в місцях залягання або поблизу підземних кабелів діє сувора заборона на використання будь-яких ударних інструментів, зокрема ломів та кирок. Усі заглиблення в таких зонах здійснюються виключно за допомогою ручних лопат без застосування надмірних механічних зусиль, що дозволяє повністю попередити ризик ураження електричним струмом або руйнування розподільчих мереж.

Сучасні методи просторових вимірювань пов'язані з експлуатацією високотехнологічного геодезичного обладнання, включаючи електронні тахеометри, GNSS-системи та лазерні прилади, які є джерелами специфічних небезпечних факторів. Використання супутникових приймачів та систем передачі даних потребує захисту персоналу від шкідливого впливу електромагнітних полів високої (ВЧ) та ультрависокої (УВЧ) частот під час роботи сучасних систем вимірювання, що досягається шляхом дотримання регламентованого часу безперервної роботи та раціонального розміщення випромінюючих антен стосовно органів голови та тіла геодезиста.

При експлуатації лазерних геодезичних приладів критично важливо забезпечити надійний захист органів зору працівників, оскільки безпечна для очей доза безперервного лазерного опромінення у видимому спектрі становить не більше  $0,3 \text{ мкВт/см}^2$ . Для запобігання травмуванню сітківки при випадковому входженні у зону дії променя з довжиною хвилі  $632,8 \text{ нм}$  фахівці зобов'язані використовувати спеціальні захисні окуляри типу СЗС-22, оснащені синьо-зеленими світлофільтрами. Окрім того, обов'язковим технічним рішенням є надійне заземлення блоків живлення лазерних установок та тахеометрів, що повністю нівелює загрозу виникнення короткого замикання на корпус приладу.

Окремим суворим регламентом регулюється виконання землепорядних і топографічних робіт в охоронних зонах інженерних комунікацій. Правила встановлення геодезичних приладів вимагають чіткого контролю безпечної відстані до крайніх дротів ліній електропередач, яка безпосередньо залежить від робочої напруги в мережі. Для повітряних ліній з напругою до  $1 \text{ кВ}$  ця відстань має становити не менше  $2 \text{ метрів}$ , для ліній від  $1$  до  $20 \text{ кВ}$  безпечна межа збільшується до  $10 \text{ метрів}$ , при напрузі  $35 \text{ кВ}$  вона дорівнює  $15 \text{ метрам}$ , а для потужних ліній на  $110 \text{ кВ}$  безпечний радіус розширюється до  $20 \text{ метрів}$ .

Специфічні особливості вишукувань діють також на територіях промислових об'єктів та поблизу нафтогазопроводів, де польові роботи проводяться за обов'язковим погодженням з експлуатуючими організаціями та під постійним наглядом відповідальних осіб. У цих зонах забороняється розведення відкритого вогню, забивання металевих штирів без попереднього трасування осей підземних трубопроводів та використання обладнання у вибухонебезпечному виконанні, що гарантує збереження цілісності стратегічної інфраструктури та безпеку життя польової бригади.

Безпека транспортного забезпечення під час проведення польових землепорядних вишукувань безпосередньо залежить від суворого дотримання вимог до технічного стану автомобільного транспорту. Перевезення членів польової бригади, інструментів та високоточного

геодезичного обладнання до місця виконання робіт допускається лише на транспортних засобах, які пройшли належний технічний огляд і перебувають у повністю справному стані. Особлива увага приділяється перевірці ефективності роботи гальмівної системи та бездоганній справності кермового керування, оскільки пересування польовими дорогами, стрімкими схилами та бездоріжжям створює критичні навантаження на ці вузли. Не менш важливим фактором безпеки є надійне функціонування замків бортів і дверей автомобіля, що повністю запобігає випадковому відкриттю кузова чи кабіни, випадінню пасажирів, а також пошкодженню дорогих приладів і заготовлених межових знаків під час транспортування та активного маневрування на складних ділянках рельєфу.

Безпосереднє виконання робіт на об'єкті вимагає від персоналу знання та суворого дотримання правил безпечного пересування й оперування в специфічних природних умовах. Під час проведення зйомки чи встановлення меж у лісових масивах працівники зобов'язані виявляти підвищену пильність, постійно оцінювати стан навколишніх дерев та берегтися падіння сухостою, вітровалів чи аварійних завалів, особливо під час посилення вітру. При переміщенні через перезволожені території, заплави річок та щільні чагарники слід рухатися з мінімальною швидкістю, зважаючи на приховані нерівності рельєфу, а за потреби - використовувати зондувальні жердини для перевірки надійності ґрунту. У таких умовах обов'язковим є підтримання постійного візуального або звукового контакту між усіма членами бригади для надання негайної допомоги у разі застрягання чи травмування.

Задля запобігання блуканню польової бригади, оптимізації маршрутів руху та гарантування вчасного виконання завдань особлива роль відводиться надійному орієнтуванню на місцевості. Попри широке впровадження сучасних супутникових GNSS-навігаторів, кожен фахівець повинен уміти впевнено орієнтуватися за допомогою класичної топографічної карти, компаса та помітних природних орієнтирів, таких як поодинокі вікові дерева, характерні геоморфологічні елементи схилів або гідрографічні об'єкти. Перед виходом на

залісєну чи пересічену ділянку керівник польової групи зобов'язаний чітко визначити загальний напрямок руху, зафіксувати ключові азимути та лінійні орієнтири безпеки, що дозволяє забезпечити повну злагодженість дій персоналу та його оперативне повернення до транспортного засобу в разі раптового погіршення погоди або настання сутінків.

Безпека праці під час камеральної обробки просторових даних, комп'ютерного проектування та безпосереднього оформлення й виготовлення землевпорядної документації значною мірою залежить від раціонального налаштування робочої зони та дотримання жорстких вимог ергономіки. Тривала сидяча робота перед монітором комп'ютера неминуче супроводжується значним статичним навантаженням на опорно-руховий апарат фахівця.

З метою ефективного зменшення статичного напруження м'язів хребта під час камеральних робіт необхідна організація стійкого положення тіла з обов'язковою надійною опорою в поперековому відділі. Недотримання цієї ергономічної вимоги та тривале перебування працівника у неправильній, вимушеній позі із зігнутим корпусом призводить до швидкого втомлення та суттєвого перевантаження всього організму, оскільки в такому стані його додаткові енергетичні витрати зростають на 22-45% порівняно з прямим, анатомічно правильним положенням тіла.

Сприятливі санітарно-гігієнічні умови в офісних приміщеннях проектувальників визначаються параметрами штучного освітлення та теплового мікроклімату, які безпосередньо впливають на загальну працездатність та здоров'я органів зору. Для якісного виконання точних креслярських і графічних робіт необхідно забезпечити сталу нормативну освітленість робочої поверхні столу картографа або проектувальника, яка згідно з встановленими санітарними нормами для картографічних цехів має становити до 3000 люкс.

Для досягнення таких показників у робочій зоні застосовують комбіноване місцеве освітлення, зокрема рекомендується використовувати

трюхтрубний люмінесцентний світильник загальною потужністю 120 Вт (три лампи по 40 Вт), підвішений на висоті 30 см від поверхні столу, що гарантує локальний рівень освітленості близько 1000 люкс. Паралельно з цим у приміщенні мають підтримуватися оптимальні мікрокліматичні показники, оскільки за умов незадовільної вентиляції та підвищення температури повітря у робочій зоні до 26-30 °С працездатність людини падає до 20-50% від її нормального рівня, який забезпечується за комфортної температури 18 °С. Важливою складовою виробничої санітарії та збереження трудових ресурсів підприємства є науково обґрунтована організація режиму праці та відпочинку протягом робочої зміни. Для ефективної профілактики нервово-психічного втомлення, яке у фахівців картографічного профілю через високу концентрацію уваги вражає насамперед нервові центри, а не м'язи, необхідно впроваджувати систему чітко регламентованих короткочасних перерв.

Такі вимушені технологічні перерви для захисту зорового апарату та зняття загальної втоми мають сумарно складати 11-12% від усього робочого часу. Це дозволяє уникнути шкідливих наслідків тривалої фіксації погляду на екрані, знижує ризик появи мікротравм і простоїв та допомагає підтримувати високу продуктивність праці на всіх етапах розробки й планування землевпорядних робіт.

Хоча у наданих лекційних матеріалах немає окремого спеціалізованого розділу щодо зупинки механічних кровотеч чи фіксації кінцівок, загальні засади цивільної оборони підкреслюють, що в екстремальних польових умовах різко зростає роль надання своєчасної само- та взаємодопомоги. За відсутності штатних стерильних перев'язувальних матеріалів для захисту пошкодженої ділянки чи рани від інфікування дозволяється використовувати будь-які підручні чисті засоби, наприклад, чисті рушники, хустки або простирадла. При цьому, незалежно від характеру отриманої травми, для запобігання розвитку важкого шокowego стану потерпілому категорично забороняється дозволяти самотійно пересуватися до приїзду медичних працівників. Стосовно шкідливого впливу біологічних чинників під час польового етапу робіт,

конспект містить чіткий медико-санітарний алгоритм на випадок укусу комах. Якщо працівник зазнав укусу, необхідно негайно видавити з рани якомога більше крові, після чого накласти на місце ураження ватний тампон, змочений у 5% розчині лізолу, і безперервно утримувати його протягом 4-5 хвилин. Конкретні невідкладні дії при сонячних ударах чи укусах змії у самому тексті лекцій не деталізовані (профільна література про отруйних змії наведена лише у загальному списку джерел), проте загальні правила вимагають негайного надання тілу людини горизонтального положення та термінового виклику професійної швидкої допомоги.

Дії при виникненні опікових уражень - у тому числі викликаних тепловим проявом електричного струму або безпосереднім контактом із розжареними поверхнями обладнання - регламентовані дуже детально й залежать від ступеня травми. При легких поверхневих опіках першого ступеня, які супроводжуються лише почервонінням і болем, необхідно підставити обпечене місце під струмінь холодної води, тримати його там до стихання болю, а потім просто змастити ділянку спиртом або одеколоном без накладання будь-яких пов'язок.

У разі сильних опіків із появою пухирів або обвугленням шкіри алгоритм стає суворішим: на рану накладають стерильну антисептичну пов'язку (або чистий пропрасований рушник), потерпілому дають знеболювальні препарати, велику кількість рідини, наприклад, чай чи мінеральну воду, та негайно викликають швидку допомогу. При цьому, щоб не занести інфекцію та не спровокувати больовий шок, суворо забороняється проколювати пухирі, змащувати шкіру жиром, марганцівкою чи зеленкою, засипати уражене місце порошками, поливати пухирі й обвуглену шкіру водою або самостійно зривати прилиплі до місця опіку частини робочого одягу.

Детальний розгляд організаційних, технічних та медико-санітарних аспектів безпеки дозволяє зробити висновок, що специфіка праці інженера-землевпорядника вимагає комплексного підходу до охорони праці, який

охоплює всі без винятку етапи проектування та вишукувань. Сформовані у підрозділі матеріали дозволяють підбити такі ключові підсумки.

**Пріоритетність превентивного моделювання та логістики:** Безпека польових робіт закладається ще на стадії камеральної підготовки через детальне картографування діючих інженерних мереж та їхніх охоронних зон. Адміністративне регулювання за допомогою нарядів-допусків та цільових інструктажів у поєднанні з жорсткими вимогами до технічного стану транспорту, навігації та повного екіпірування бригади засобами індивідуального захисту формує надійний бар'єр проти організаційних та логістичних ризиків ще до виходу персоналу на об'єкт.

**Технологічна дисципліна польових вишукувань:** Виконання робіт безпосередньо на місцевості потребує суворого дотримання просторових параметрів та фізичних обмежень. Це виявляється у категоричній забороні використання ударних інструментів поблизу підземних кабелів, дотриманні безпечних відстаней до дротів ліній електропередач (від 2 до 20 метрів залежно від напруги), а також у захисті від специфічних факторів сучасного геодезичного обладнання (контроль безпечної дози лазерного випромінювання в межах  $0,3 \text{ } 0,3 \text{ мкВт/см}^2$  та обов'язкове використання окулярів СЗС-22).

**Ергономічна та санітарна обґрунтованість камерального етапу:** Опрацювання даних за комп'ютером пов'язане з інтенсивним зоровим та статичним навантаженням. Обґрунтовано, що правильна ергономіка робочого місця (опора попереку) та нормативне комбіноване освітлення (до 3000 люкс) є критично важливими для збереження здоров'я працівника, оскільки нераціональна поза збільшує додаткові енерговитрати організму на 22-45%, а незадовільне світло знижує продуктивність майже вдвічі. Впровадження регламентованих перерв обсягом 11-12% робочого часу є дієвим інструментом профілактики втоми нервової системи та зорового апарату.

**Готовність до екстреного медичного реагування:** Специфіка польових умов зумовлює непередбачуваність впливу природно-кліматичних та біологічних чинників. Наявність чітких алгоритмів надання першої

долікарської допомоги (при механічних травмах, укусах комах, термічних, електричних чи лазерних опіках) гарантує мінімізацію важкості наслідків нещасних випадків і є невід'ємною частиною загальної культури безпеки на землевпорядному підприємстві.

## ВИСНОВКИ

У ході виконання дипломної роботи було успішно вирішено комплекс науково-технічних, правових та практичних завдань щодо формування присадибної земельної ділянки під існуючим нерухомим майном. За результатами проведеного дослідження та проектування сформульовано такі основні висновки:

1. Проаналізовано сучасне нормативно-правове поле регулювання земельних відносин в Україні. Доведено, що приватизація присадибної території базується на фундаментальному принципі єдності юридичної долі землі та розташованої на ній нерухомості (ст. 120 ЗКУ, ст. 377 ЦКУ). Обґрунтовано легітимність розроблення цього проєкту землеустрою в умовах дії воєнного стану: встановлено, що відповідно до Перехідних положень [1], формування ділянок під існуючим нерухомим майном, яке перебуває у законній власності громадян, є чітким та безальтернативним виключенням із загального воєнного мораторію на безоплатну приватизацію комунальних земель.

2. Досліджено архітектуру двокомпонентного процесу правоутворення об'єкта цивільних прав. Визначено, що набуття ділянкою статусу речі у розумінні цивільного права складається з послідовного поєднання техніко-геодезичної стадії (просторова індивідуалізація та реєстрація в базі даних ДЗК) та нормативно-правової стадії (колегіальне затвердження сесією Любарської селищної ради та фінальна державна реєстрація речового права власності в ДРРП). Системний огляд судової практики Верховного Суду та Великої Палати ВС дозволив встановити, що будь-які процедурні спори на етапах до моменту реєстрації речових прав мають виключно публічно-правову природу і підлягають розгляду судами адміністративної юрисдикції (КАСУ).

3. Обґрунтовано вибір та метрологічну надійність інструментального комплексу. З огляду на специфіку щільної житлової забудови та наявність екрануючих елементів (зелених насаджень, капітальних парканів) у селищі

Великі Деревичі, доведено ефективність інтегрованого підходу. Поєднання супутникових двочастотних GNSS-приймачів (у режимах RTK через NTRIP-протокол та класичної статистики з пост-процесингом сирих даних) з електронними тахеометрами для лінійно-кутових вимірювань у безвідбивачевому режимі дозволило досягти нормативної точності координування меж із середньоквадрантичною похибкою, що не перевищує 0,1 метра для населених пунктів.

4. Розроблено та реалізовано практичні проєктні рішення щодо відведення присадибної ділянки. За результатами аналітичних розрахунків сформовано земельну ділянку загальною площею 2497 м<sup>2</sup> (0,2497 га), що повністю відповідає лімітам статті 121 ЗКУ для сіл. Проведено повну експлікацію земель за видами фактичного покриття (житлова хата - 120 м<sup>2</sup>, сараї та погріб - 80 м<sup>2</sup>, двір та проходи - 400 м<sup>2</sup>, сад та город - 1897 м<sup>2</sup>). Визначено суміжних землевласників, оформлено акти погодження меж за правилами добросусідства (Глава 17 ЗКУ) та розраховано просторові параметри обмеження - охоронної зони вздовж повітряної лінії електропередач площею 15 м<sup>2</sup> (код 01.01.03), яка накладає на власника обов'язки з дотримання правил безпеки, але не перешкоджає обслуговуванню будинку.

5. Здійснено повну діджиталізацію землевпорядних матеріалів. У середовищі спеціалізованого програмного забезпечення Digital Professional побудовано цифрову модель об'єкта, укладено кадастровий план. Проведене семантичне кодування метричних даних, категорій земель (житлова забудова) та наявних обмежень забезпечує безпомилкове автоматизоване зчитування інформації державною системою Держгеокадастру за принципом екстериторіальності. Завірення матеріалів КЕП інженера-землевпорядника та їх інтеграція у цифрові реєстри повністю відповідають вимогам [6] та європейським трендам побудови систем просторових даних (стандарти ISO, європейські директиви INSPIRE).

## СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України [Електрон. ресурс] : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
2. Цивільний кодекс України [Електрон. ресурс] : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
3. Про землеустрій [Електрон. ресурс] : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
4. Про Державний земельний кадастр [Електрон. ресурс] : Закон України від 07.07.2011 № 3613-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
5. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
6. Про адміністративну процедуру [Електрон. ресурс] : Закон України від 17.02.2022 № 2073-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2073-20#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
7. Конституція України [Електрон. ресурс] : Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу :

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

8. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

9. Про місцеве самоврядування в Україні [Електрон. ресурс] : Закон України від 21.05.1997 № 280/97-ВР. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

10. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність [Електрон. ресурс] : Закон України від 23.12.1998 № 353-XIV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

11. Основні положення створення та оновлення топографічних карт масштабів 1:500–1:5000 [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-14#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

12. Національна інфраструктура геопросторових даних [Електрон. ресурс] : Закон України від 13.04.2020 № 554-ІХ. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/554-20#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

13. Третяк А. М. Землеустрій : підручник / А. М. Третяк. – Херсон : Олді-Плюс, 2014. – 520 с.

14. Добряк Д. С. Теоретичні засади землеустрою : навч. посіб. / Д. С. Добряк, Л. Я. Новаковський, А. Г. Мартин. – Київ : Аграрна наука, 2008. – 336 с.

15. Мартин А. Г. Земельний кадастр : навч. посіб. / А. Г. Мартин, О. В. Кривов'яз. – Київ : ЦП «Компринт», 2015. – 548 с.

16. Новаковський Л. Я. Земельне право України : підручник / Л. Я. Новаковський. – Київ : Алерта, 2018. – 350 с.
17. Земельне право України : підручник / за ред. В. І. Андрейцева. – Київ : Юрінком Інтер, 2020. – 672 с.
18. Мірошниченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А. М. Мірошниченко. – Київ : Алерта, 2021. – 760 с.
19. Бугаєнко О. А. Геодезія : навч. посіб. / О. А. Бугаєнко, Л. А. Перович. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2010. – 332 с.
20. Перович Л. М. Основи кадастру : навч. посіб. / Л. М. Перович, В. М. Сай. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2012. – 264 с.
21. Тревого І. С. Інженерна геодезія : підручник / І. С. Тревого, В. А. Баландюк, О. І. Мороз. – Львів : Видавництво Львівської політехніки, 2011. – 544 с.
22. Кучерявий В. П. Геоінформаційні системи в землевпорядкуванні : навч. посіб. / В. П. Кучерявий. – Львів : Світ, 2019. – 256 с.
23. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <https://land.gov.ua> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
24. Офіційний сайт Державного земельного кадастру [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <https://e.land.gov.ua> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
25. Офіційний сайт Міністерства юстиції України : Державний реєстр речових прав на нерухоме майно [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <https://minjust.gov.ua> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
26. Офіційний сайт Верховної Ради України : База даних «Законодавство України» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.
27. Національна інфраструктура геопросторових даних України [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <https://nsdi.gov.ua> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

28. Офіційний сайт компанії «Digitals» [Електрон. ресурс]. – Режим доступу : <https://digitals.com.ua> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.

29. Про охорону праці [Електрон. ресурс] : Закон України від 14.10.1992 № 2694-ХІІ. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2694-12#Text> (дата звернення : 15.06.2026). – Назва з екрана.