

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

**М. О. Пілічева**

**НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ  
ТА КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти  
зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій)*

**Харків  
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова  
2025**

УДК 332.6

**Пілічева М. О.** Нормативне забезпечення землеустрою та кадастру нерухомості : конспект лекцій для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій) / М. О. Пілічева ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2025. – 198 с.

Автор

канд. техн. наук, доц. М. О. Пілічева

Рецензент

**Е. С. Штерндок**, кандидат технічних наук, доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем (Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова)

*Рекомендовано кафедрою земельного адміністрування та геоінформаційних систем, протокол № 1 від 16.08.2024*

© М. О. Пілічева, 2025

© ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2025

## ЗМІСТ

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Вступ.....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 8  |
| Змістовий модуль 1 Правові засади геодезичної, землевпорядної та оціночної діяльності.....                                                                                                                                                                                                      | 9  |
| 1 Джерела нормативного забезпечення земельних відносин.....                                                                                                                                                                                                                                     | 9  |
| 1.1 Поняття земельних правовідносин.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 9  |
| 1.2 Структура, зміст, суб'єкти і об'єкти земельних правовідносин.....                                                                                                                                                                                                                           | 10 |
| 1.3 Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.....                                                                                                                                                                                                                       | 11 |
| 1.4 Види земельних правовідносин.....                                                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
| 1.5 Автоматизована система публічного моніторингу земельних відносин.....                                                                                                                                                                                                                       | 14 |
| 1.6 Поняття і класифікація джерел права.....                                                                                                                                                                                                                                                    | 15 |
| 1.7 Конституція, Закони, підзаконні акти як джерела права України...                                                                                                                                                                                                                            | 16 |
| 1.8 Судові рішення в системі джерел права.....                                                                                                                                                                                                                                                  | 17 |
| 1.9 Міжнародно-правові акти. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу.....                                                                                                                                                                                 | 18 |
| 2 Основні нормативно-правові документи в галузі земельних відносин.....                                                                                                                                                                                                                         | 20 |
| 2.1 Базові принципи Конституції України щодо регулювання земельних відносин.....                                                                                                                                                                                                                | 20 |
| 2.2 Склад, зміст, структура Земельного кодексу України.....                                                                                                                                                                                                                                     | 21 |
| 2.3 Перехідні положення ЗКУ та особливості застосування норм земельного права під час дії воєнного стану.....                                                                                                                                                                                   | 23 |
| 2.4 Основні Закони України у сфері земельних відносин.....                                                                                                                                                                                                                                      | 24 |
| 3 Повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування в галузі земельних відносин.....                                                                                                                                                                                             | 27 |
| 3.1 Повноваження Верховної Ради України, обласних рад, районних та районних у містах рад, сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у галузі земельних відносин.....                                                                                                            | 27 |
| 3.2 Повноваження Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у сфері земельних відносин та її реалізує, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища та її реалізує..... | 29 |
| 3.3 Повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин.....                                                                                                                                                                                                              | 32 |

|                                                                                                 |                                                                                                                                   |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 4                                                                                               | Організація і регулювання землеустрою в Україні.....                                                                              | 34 |
| 4.1                                                                                             | Організація та планування робіт із землеустрою.....                                                                               | 34 |
| 4.2                                                                                             | Об'єкти землеустрою.....                                                                                                          | 36 |
| 4.3                                                                                             | Замовники і розробники землеустрою, їх права та обов'язки.....                                                                    | 37 |
| 4.4                                                                                             | Технічне та технологічне забезпечення землеустрою.....                                                                            | 40 |
| 4.5                                                                                             | Наукове і кадрове забезпечення землеустрою.....                                                                                   | 41 |
| 4.6                                                                                             | Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників...                                                                     | 43 |
| 4.7                                                                                             | Державний і самоврядний контроль.....                                                                                             | 45 |
| 5                                                                                               | Нормативно-правові засади геодезичної діяльності при проведенні<br>землевпорядних робіт.....                                      | 48 |
| 5.1                                                                                             | Загальні положення Закону України «Про топографо-геодезичну<br>і картографічну діяльність».....                                   | 48 |
| 5.2                                                                                             | Охорона геодезичних пунктів.....                                                                                                  | 49 |
| 5.3                                                                                             | Державний геодезичний нагляд.....                                                                                                 | 50 |
| 5.4                                                                                             | Порядок побудови державної геодезичної мережі.....                                                                                | 51 |
| 5.5                                                                                             | Порядок загальнодержавного топографічного та тематичного<br>картографування.....                                                  | 54 |
| 5.6                                                                                             | Порядок топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000,<br>1 : 1 000 та 1 : 500.....                                       | 56 |
| 6                                                                                               | Нормативно-правові засади оцінки земель та відшкодування збитків<br>і втрат.....                                                  | 61 |
| 6.1                                                                                             | Правові засади проведення оцінки земель.....                                                                                      | 61 |
| 6.2                                                                                             | Бонітування ґрунтів.....                                                                                                          | 63 |
| 6.3                                                                                             | Нормативна грошова оцінка земельних ділянок.....                                                                                  | 67 |
| 6.4                                                                                             | Підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та<br>землекористувачам.....                                            | 72 |
| Змістовий модуль 2 Нормативно-правове забезпечення розробки<br>землевпорядної документації..... |                                                                                                                                   | 76 |
| 7                                                                                               | Особливості розробки землевпорядної документації.....                                                                             | 76 |
| 7.1                                                                                             | Підстави проведення землеустрою.....                                                                                              | 76 |
| 7.2                                                                                             | Види документації із землеустрою.....                                                                                             | 77 |
| 7.3                                                                                             | Вимоги до землевпорядної документації.....                                                                                        | 79 |
| 7.4                                                                                             | Порядок погодження та затвердження землевпорядної<br>документації.....                                                            | 81 |
| 7.5                                                                                             | Електронний документ, що містить відомості про результати<br>робіт із землеустрою та оцінки земель.....                           | 82 |
| 7.6                                                                                             | Державний фонд із землеустрою та оцінки земель.....                                                                               | 84 |
| 8                                                                                               | Землевпорядна документація, що розробляється під час проведення<br>землеустрою на загальнодержавному та регіональному рівнях..... | 87 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |     |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8.1  | Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад.....                                                                                                                                                                      | 87  |
| 8.2  | Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.....                                                                                                                                                                                                                                         | 88  |
| 8.3  | Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад.....                                                                                                                                                                                                                                                        | 90  |
| 8.4  | Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів..... | 91  |
| 9    | Землевпорядна документація, що розробляється під час проведення землеустрою на місцевому рівні.....                                                                                                                                                                                                                                   | 95  |
| 9.1  | Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 95  |
| 9.2  | Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь.....                                                                                                                                                                                                                           | 97  |
| 9.3  | Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).....                                                                                                                                                                                                              | 98  |
| 9.4  | Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 99  |
| 9.5  | Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.....                                                                                                                                                                                                                                                                  | 100 |
| 10   | Землевпорядне забезпечення складання комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території...                                                                                                                                                   | 104 |
| 10.1 | Законодавчі засади комплексного планування.....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 104 |
| 10.2 | Завдання на розроблення комплексного плану.....                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 105 |
| 10.3 | Формування якісних вихідних даних.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 109 |
| 10.4 | Розділи комплексного плану.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 112 |
| 10.5 | Землеустрій та землекористування під час розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади.....                                                                                                                                                                                                      | 113 |
| 10.6 | Обмеження у використанні земель.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 116 |
| 10.7 | Роль геоінформаційних систем при розробленні містобудівної документації.....                                                                                                                                                                                                                                                          | 117 |
| 10.8 | Електронний документ комплексного плану комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади                                                                                                                                                                                                                     | 118 |
| 11   | Робочі проекти землеустрою та ґрунтоохоронні заходи.....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 120 |

|      |                                                                                                                                                                                                                                               |     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 11.1 | Загальні положення щодо розроблення робочих проєктів землеустрою.....                                                                                                                                                                         | 120 |
| 11.2 | Робочі проєкти землеустрою щодо рекультивації порушених земель.....                                                                                                                                                                           | 122 |
| 11.3 | Робочі проєкти землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту.....                                                                                                                                                               | 123 |
| 11.4 | Робочі проєкти землеустрою щодо консервації земель.....                                                                                                                                                                                       | 124 |
| 11.5 | Робочі проєкти землеустрою щодо поліпшення стану сільськогосподарських угідь і лісових земель.....                                                                                                                                            | 125 |
| 11.6 | Робочі проєкти землеустрою щодо захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами... | 126 |
| 11.7 | Ґрунтоохоронні заходи.....                                                                                                                                                                                                                    | 126 |
|      | Змістовий модуль 3 Нормативно-правове забезпечення ведення кадастру нерухомості.....                                                                                                                                                          | 129 |
| 12   | Теоретичні основи законодавчого забезпечення кадастру нерухомості.....                                                                                                                                                                        | 129 |
| 12.1 | Зміст понять «нерухомість» та «кадастр нерухомості».....                                                                                                                                                                                      | 129 |
| 12.2 | Суть кадастру нерухомості в правовому полі.....                                                                                                                                                                                               | 132 |
| 12.3 | Приклади організації кадастру нерухомості у різних країнах.....                                                                                                                                                                               | 133 |
| 12.4 | Основні законодавчі акти щодо регулювання кадастру нерухомості в Україні.....                                                                                                                                                                 | 136 |
| 13   | Законодавче забезпечення та порядок ведення містобудівного кадастру й Державного земельного кадастру.....                                                                                                                                     | 138 |
| 13.1 | Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.....                                                                                                                                                                       | 138 |
| 13.2 | Служба містобудівного кадастру.....                                                                                                                                                                                                           | 139 |
| 13.3 | Положення про містобудівний кадастр.....                                                                                                                                                                                                      | 140 |
| 13.4 | Експериментальний проєкт щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні.....                                                                                                                                                  | 142 |
| 13.5 | Порядок ведення Державного земельного кадастру.....                                                                                                                                                                                           | 144 |
| 13.6 | Інтероперабельність систем.....                                                                                                                                                                                                               | 145 |
| 13.7 | Інтегрована інформаційна система нерухомості для України.....                                                                                                                                                                                 | 147 |
| 14   | Технічна інвентаризація будівель і споруд.....                                                                                                                                                                                                | 149 |
| 14.1 | Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва.....                                                                                                                                                                          | 149 |
| 14.2 | Реєстр будівельної діяльності.....                                                                                                                                                                                                            | 150 |
| 14.3 | Будівельна документація.....                                                                                                                                                                                                                  | 152 |
| 14.4 | Адресний реєстр та Реєстр споруд.....                                                                                                                                                                                                         | 154 |

|      |                                                                                                                                                                 |     |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 14.5 | Суб'єкти проведення технічної інвентаризації будівель і споруд                                                                                                  | 156 |
| 14.6 | Види документів та реєстрація об'єктів в електронній системі...                                                                                                 | 157 |
| 15   | Нормативно-правове регулювання оцінки земельних ділянок, будівель і споруд, майнових комплексів та інших майнових прав в Україні.....                           | 159 |
| 15.1 | Оцінка земель та нерухомого майна як складова системи кадастрів.....                                                                                            | 159 |
| 15.2 | Основні положення Закону України «Про оцінку земель».....                                                                                                       | 160 |
| 15.3 | Основні положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»....                                              | 162 |
| 15.4 | Експертна грошова оцінка.....                                                                                                                                   | 163 |
| 15.5 | Пілотний проєкт щодо проведення масової оцінки земель.....                                                                                                      | 166 |
| 16   | Державна реєстрація земельних ділянок, обмежень, іншого нерухомого майна та прав на них.....                                                                    | 173 |
| 16.1 | Процедура реєстрації земельних ділянок в державному земельному кадастрі.....                                                                                    | 173 |
| 16.2 | Повноваження і функції Державного кадастрового реєстратора.....                                                                                                 | 179 |
| 16.3 | Держаний реєстр речових прав на нерухоме майно.....                                                                                                             | 180 |
| 16.4 | Особливості реєстрації обмежень, іншого речового права, спеціального майнового права, об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості..... | 183 |
|      | Список рекомендованих джерел.....                                                                                                                               | 186 |

## ВСТУП

У сучасних умовах земельної реформи, цифровізації кадастрових процесів та інтеграції України до європейського правового простору особливої важливості набуває глибоке розуміння нормативно-правової бази, що регулює сферу землеустрою та кадастру нерухомості. З огляду на постійні зміни у законодавстві, фахівець в сфері геодезії та землеустрою повинен вміти орієнтуватися у нормативному середовищі, правильно тлумачити та застосовувати правові норми на практиці.

Крім того, актуальність дисципліни зростає в контексті:

- децентралізації управління земельними ресурсами;
- розширення повноважень громад у сфері планування територій;
- судової практики щодо земельних спорів і реєстраційних правовідносин.

Таким чином, опанування дисципліни «Нормативне забезпечення землеустрою та кадастру нерухомості» є критично важливим для підготовки компетентного землевпорядника або кадастрового реєстратора. Вона забезпечує правову обізнаність, відповідність професійної діяльності чинному законодавству та здатність адаптуватися до його змін.

Метою викладання навчальної дисципліни «Нормативне забезпечення землеустрою та кадастру нерухомості» є поглиблення знань, які включають норми чинного законодавства у сфері землеустрою та кадастру нерухомості, а також формування навичок щодо розв'язання земельних спорів, розроблення пропозицій щодо вдосконалення норм законодавства.

Конспект лекцій призначений для студентів другого (магістерського) рівня вищої освіти зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій.

# **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 1**

## **ПРАВОВІ ЗАСАДИ ГЕОДЕЗИЧНОЇ, ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ТА**

## **ОЦІНОЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

### **1 ДЖЕРЕЛА НОРМАТИВНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ**

### **ВІДНОСИН**

#### **1.1 Поняття земельних правовідносин**

У процесі здійснення різноманітної діяльності громадяни та організації вступають у певні суспільні відносини. Правовідносини – один із видів суспільних відносин, які виникають внаслідок їх регулювання нормами права. В результаті впливу норм права на суспільні відносини їх учасники наділяються відповідними правами та обов'язками, здійснення яких відбувається добровільно, у разі потреби – примусово, а порушення обов'язків тягне за собою застосування до порушника заходів державно-примусового характеру. Тому будь-які правовідносини є такі суспільні відносини, в яких їх учасники є носіями суб'єктивних прав та обов'язків і здійснення яких забезпечується засобами державно-примусового характеру. Права та обов'язки, якими наділяються учасники правовідносин, називаються суб'єктивними саме тому, що належать суб'єктам – учасникам (сторонам) відносин.

Земельні правовідносини – це фактичні суспільні відносини, які є результатом вольової поведінки людей щодо землі, врегульовані відповідними нормами права, тобто такі, які виникають, здійснюються і припиняються у відповідності з нормами земельного права.

Земельні відносини, врегульовані нормами права, набувають змісту правових відносин і є юридичною формою вираження і закріплення економічних відносин при використанні землі. Земельні правові відносини виникають з утворенням держави і права. Вони є у всіх суспільно-економічних формаціях.

Класифікація за основними інститутами дозволяє виокремити такі земельні відносини:

- земельні відносини у сфері власності на землю, які є основними;
- земельні відносини у сфері управління земельним фондом. Це відносини в галузі: державного контролю за використання і охороною земель; землеустрою; державного земельного кадастру; відтворення родючості ґрунтів; розподілу і перерозподілу земель; вирішення земельних спорів тощо;
- охоронні земельні відносини виникають в результаті неправомірної поведінки щодо землі і порушення встановленого правопорядку.

Земельні відносини поділяються також на матеріальні та процесуальні. Матеріальні вказують на права і обов'язки суб'єктів земельних відносин, процесуальні – це норми, що передбачають порядок виникнення, здійснення та припинення матеріальних відносин.

## **1.2 Структура, зміст, суб'єкти і об'єкти земельних правовідносин**

Земельні правовідносини, як й інші правовідносини, складаються з таких елементів:

- норма права, якою регулюються ті чи інші земельні відносини;
- суб'єкти земельного права, тобто учасники земельних відносин;
- об'єкти земельного права – це індивідуально-визначена земельна ділянка, щодо якої виникають земельні правовідносини.

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Суб'єктами земельних правовідносин можуть бути фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Правовий статус суб'єктів земельних правовідносин складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб'єкта, його поведінка, особливості об'єкта та обстановка, у якій діє цей суб'єкт.

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на 4 категорії:

- органи державної влади і місцевого самоврядування, що регулюють відносини щодо використання та охорони земель;
- власники землі і землекористувачі – носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель;
- громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням і охороною земель;
- правоохоронні органи, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин, а також судові органи.

При цьому суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи приватного права – на землі приватного права;
- територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування – на землі комунальної власності;

– держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади – на землі державної власності.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що розміщується над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Правовий режим використання земельної ділянки залежить від розташування на ній окремих об'єктів і залежить також від правового статусу суб'єктів земельних правовідносин.

Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються, вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об'єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) – це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки

Змістом будь-яких правовідносин, зокрема земельних, є суб'єктивні права та обов'язки учасників цих відносин. Основні права та обов'язки учасників земельних правовідносин визначаються цільовим призначенням земельної ділянки та завданнями, правовим режимом її використання та особливостями правового регулювання земельних відносин щодо конкретної земельної ділянки в межах земель відповідної категорії.

### **1.3 Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин**

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин зазвичай вважають урізноманітнені юридичні факти або їх сукупність, що утворюють уніфіковані юридичні склади.

Юридичними фактами вважаються конкретні життєві обставини (дії та події), з якими земельно-правові норми пов'язують настання певних правових наслідків – виникнення, зміну або припинення земельних правовідносин. Вони поділяються за функціональним призначенням, відповідно, на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. До юридичних фактів можна віднести, наприклад, рішення державних органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; цивільно-правові угоди;

судові рішення, що встановлюють земельні права та обов'язки; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб; події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних правовідносин, та ін.

За вольовою ознакою виникнення юридичні факти поділяються на дії та події. Юридичні дії становлять такі юридичні факти, у яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими, що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, які суперечать закону. Юридичні події – це явища природи, виникнення і розвиток яких не залежить від волі і свідомості учасників земельних правовідносин (наприклад, засуха, повінь, землетрус або інше стихійне лихо).

Вітчизняне земельне законодавство окремо закріплює обмежувальний перелік правоприпиняючих юридичних обставин. Серед підстав припинення земельних прав розрізняють правомірні дії та правопорушення. Правомірні дії як підстави припинення земельних правовідносин традиційно поділяють на дві групи:

- ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, добровільна відмова від використання земельної ділянки тощо);
- ті, які реалізуються з волі органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення або викуп земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням закону тощо).

## **1.4 Види земельних правовідносин**

Земельні правовідносини можна класифікувати на види, групи, різновиди та ін. Однак при цьому за суб'єктно-об'єктним складом та змістом вони завжди будуть однорідними. Основу їх формування, розвитку та функціонування завжди становить земля як особливий, специфічний і самостійний об'єкт, який виконує різні функції. Зазвичай поділ земельних правовідносин здійснюється за різними критеріями. Зокрема, розрізняються два самостійні типи земельних правовідносин: винятково земельні та комплексні. До останніх відносять земельно-майнові; земельно-екологічні; земельно-реформаційні; земельно-управлінські; земельно-аграрні та ін.

Відповідно до ст. 2 ЗКУ [1] земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження землею. Аналіз змісту цієї норми свідчить про те, що закон фактично обмежує коло земельних відносин лише відносинами власності на землю. Суспільні відносини щодо володіння,

користування і розпорядження землею підпадають під ознаки відносин права власності на землю різних суб'єктів.

Окрім земельних правовідносин власності, у межах яких реалізуються повноваження власників щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, категоріями земель і землею як територією держави Україна, можна виокремити правовідносини у сфері користування землями та земельними ділянками у сфері ефективного використання, відновлення й охорони ґрунтів та підвищення продуктивності земельних угідь тощо. Серед найпоширеніших земельних правовідносин, що ґрунтуються на юридичному титулі права користування, правовідносини землекористування традиційно виокремлюють земельні правовідносини постійного землекористування та земельні правовідносини тимчасового землекористування або орендні земельні правовідносини.

Окрім того, ці правовідносини можна класифікувати залежно від категорії земель на правовідносини щодо використання, відновлення та охорони земель сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, природно-заповідного та іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, водного фонду, промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Окреме місце у складі земельних правовідносин займають управлінсько-регулюючі земельні правовідносини. Вони можуть бути класифіковані на окремі різновиди за різними підставами: суб'єктним складом здійснення повноважень у сфері використання, відновлення та охорони земель, напрямками здійснення управлінських, регулюючо-організаційних і технічних функцій та ін.

Окрему групу земельних правовідносин становлять правовідносини щодо охорони земель. У системі земельних правовідносин виокремлюють дискретні земельні правовідносини двох основних різновидів: обмежувальні земельні правовідносини та обтяжувальні земельні правовідносини. Традиційно в системі земельних правовідносин розрізняють матеріально-правові та процесуально-правові правовідносини. Матеріально-правові правовідносини виникають на основі норм матеріального права. Їх змістом виступають права і обов'язки сторін. Юрисдикційні або процедурно-правові правовідносини реалізують норми процесуального права і встановлюють процедуру реалізації прав і обов'язків суб'єктів земельного права.

## 1.5 Автоматизована система публічного моніторингу земельних відносин

Публічний моніторинг земельних відносин – комплексна система спостережень, аналізу, збору, збереження, узагальнення та оприлюднення інформації про володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Механізм здійснення публічного моніторингу земельних відносин та моніторингу ринку земель у його складі шляхом систематичного збору, збереження, узагальнення та оприлюднення інформації про стан земельних відносин, яка надходить у порядку електронної інформаційної взаємодії автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин з інформаційними системами суб'єктів інформаційної взаємодії регулюється Порядком здійснення публічного моніторингу земельних відносин та моніторингу ринку земель у його складі [2].

Для такого моніторингу застосовується автоматизована система публічного моніторингу земельних відносин – інформаційно-комунікаційна система, яка функціонує в рамках ведення Державного земельного кадастру, що забезпечує автоматизацію публічного моніторингу земельних відносин та доступ користувачів до його результатів (URL: <https://monitoring.land.gov.ua/>).

Публічний моніторинг земельних відносин здійснюється шляхом:

- передачі даних, необхідних для забезпечення публічного моніторингу земельних відносин, які містяться в інформаційних системах, до автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин у порядку електронної інформаційної взаємодії та їх використання;
- обробки інформації, отриманої в порядку електронної інформаційної взаємодії, та оприлюднення отриманих результатів;
- обробки публічної інформації у формі відкритих даних, оприлюдненої на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних, та оприлюднення отриманих результатів.

Результати публічного моніторингу земельних відносин можуть формуватися у текстовому, графічному, картографічному і табличному вигляді за допомогою програмного забезпечення автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин та не можуть містити інформації з обмеженим доступом (персональні дані).

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування результатів публічного моніторингу земельних відносин, оприлюднених на офіційному вебсайті Держгеокадастру, здійснюються безоплатно.

Доступ до результатів публічного моніторингу земельних відносин має необмежене коло осіб. Доступ до автоматизованої системи публічного моніторингу земельних відносин через електронний кабінет надається

користувачу з метою самостійного перегляду та завантаження результатів публічного моніторингу земельних відносин.

Користувачі можуть вільно використовувати результати публічного моніторингу земельних відносин у власних інформаційних системах.

Об'єктами моніторингу ринку земель є відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отримані в порядку взаємодії інформаційних систем Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про відповідну земельну ділянку з кадастровим номером та площею.

## **1.6 Поняття і класифікація джерел права**

Під джерелом (формою) права розуміють зовнішню форму вираження правових норм, якими закріплюються загально-обов'язкові, санкціоновані примусовою силою держави, формально визначені правила поведінки.

Серед джерел земельного права провідне місце займають нормативно-правові акти. Основним джерелом земельного права є Конституція України, відповідно до якої в 2001 р. в Україні прийнято Земельний кодекс України, а також низка спеціальних законів.

У загальній теорії права виокремлюються три основні види джерел права: право законодавця (нормативні юридичні акти); право народу (правові звичаї); право суду (правові прецеденти).

Джерела земельного права класифікують:

1) за питомою вагою земельно-правових норм у нормативно-правових актах, що регулюють суспільні земельні відносини, їх можна розподілити на:

– спеціалізовані – це нормативно-правові акти, всі або переважна більшість норм яких спрямована на регулювання тих чи інших земельних відносин;

– нормативно-правові акти, основне призначення яких полягає в регулюванні інших суспільних відносин (цивільних, господарських, екологічних, адміністративних тощо) і які містять окремі правові норми, присвячені регулюванню певних земельних відносин;

2) за юридичною силою джерела земельного права поділяються також на закони та підзаконні акти;

3) за суб'єктом видання земельно-правових актів як джерел земельного права вони поділяються також на акти органів законодавчої й виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також інші джерела земельного права;

4) за дією в часі нормативно-правові акти як джерела земельного права поділяються на: чинні та такі, що були чинними протягом певного періоду часу раніше, але втратили чинність.

Закони, маючи найвищу юридичну силу, займають головне місце в ієрархічній структурі земельної та інших галузей законодавства, а всі інші нормативні акти видаються на основі, в розвиток й у виконання вимог законів, через що називаються підзаконними актами. Верховенство законів в ієрархічній структурі законодавства України означає:

- усі інші правові акти повинні виходити із законів і не суперечити їм; у випадку розходження закону і підзаконного акта пріоритет мають норми закону;
- закони приймаються, як правило, вищим законодавчим органом держави – Верховною Радою України – і не підлягають затвердженню будь-яким іншим органом держави;
- ніхто не має права змінити чи відмінити закон, крім органу, який затвердив його.

## **1.7 Конституція, Закони, підзаконні акти як джерела права України**

Конституція України як головне системоутворююче джерело всіх галузей національного права, у тому числі і земельного, визначає та закріплює концептуальні засади регулювання земельних відносин.

Нормами Конституції України окреслюється коло суспільних відносин, які утворюють предмет правового регулювання земельного права. Це сприяє подальшому формуванню правових інститутів цієї галузі права. Земельні перетворення, які в сучасних умовах відбуваються в Україні, відображені в Основному Законі держави. На конституційному рівні закріплено право власності Українського народу на землі в межах території України, право громадян користуватися природними об'єктами права власності народу, статус землі як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави та ін.

Закони є основними джерелами земельного права. Їх можна поділити на:

- кодифіковані та некодифіковані;
- загальні та спеціальні.

Кодифіковані норми – це ті, які зібрані у систематизованому правовому акті. Загальногалузевим кодифікованим актом є Земельний кодекс України, який становить основу чинного земельного законодавства. Значне місце в ньому займають відсильні норми, хоч більшість норм, що містяться в ньому, є нормами прямої дії.

Земельний кодекс України – це комплексний нормативно-правовий акт, що охоплює широке коло норм, які закріплюють основні положення, пов'язані з режимом використання і охорони земель, складом і цільовим призначенням останніх, правами й обов'язками власників землі і землекористувачів. Він

регламентує питання набуття і реалізації прав на землю, гарантії цих прав, визначає компетенцію органів управління і контролю в галузі використання і охорони земель, відповідальність за порушення земельного законодавства.

Некодифіковані норми – це норми, що містяться в різних спеціалізованих законах, підзаконних актах, указах, постановах, але не включені до Земельного кодексу. Вони деталізують або доповнюють кодифіковані положення.

Загальні норми – це норми, які мають універсальний характер і застосовуються до всіх земельних правовідносин незалежно від виду землі чи суб'єкта. Вони встановлюють основоположні принципи, правила і процедури. Спеціальні норми – це норми, які стосуються певних категорій земель або конкретних ситуацій. Вони застосовуються тоді, коли загальні норми не можуть врахувати специфіку конкретних правовідносин.

З урахуванням положень Конституції та законів України розрізняють такі види підзаконних актів як джерел земельного права: постанови та інші нормативно-правові акти Верховної Ради України, нормативні укази і розпорядження Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України та нормативно-правові акти міністерств та інших центральних і місцевих органів виконавчої влади, а також нормативно-правові акти суб'єктів місцевого самоврядування.

### **1.8 Судові рішення в системі джерел права**

Значну роль у забезпеченні єдиної правозастосовної практики та зміцнення законності в галузі земельних відносин відіграють рішення вищих судових інстанцій, які містять правові позиції щодо застосування земельного законодавства та виступають джерелами земельного права.

Судова правотворчість як джерело права в Україні на думку представників загальнотеоретичної доктрини, включає до свого складу рішення Європейського суду з прав людини, акти Конституційного Суду України, акти-узагальнення судової практики. Особливості застосування земельного законодавства при розгляді цивільних, господарських та адміністративних спорів, пов'язаних із земельними відносинами відображені в постановах пленумів та листах і роз'ясненнях, прийнятих вищими судовими інстанціями України. Особлива роль у правовій системі належить рішенням та висновкам Конституційного Суду України.

Рішення Конституційного Суду України, який у межах своїх повноважень вирішує питання конституційності нормативно-правових актів земельного законодавства, слід відрізняти від судових прецедентів. Ці рішення фактично є нічим іншим, як специфічними нормативно-правовими актами.

Висновки Конституційного Суду щодо офіційного тлумачення Конституції України та земельних законів, рішення цього Суду щодо конституційності нормативно-правових актів земельного законодавства, а також рішення судів загальної юрисдикції щодо скасування незаконних актів земельного законодавства можуть розглядатися як правові квазіпрецеденти – одне з джерел земельного права України.

### **1.9 Міжнародно-правові акти. Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу**

Крім національних нормативно-правових актів, які є джерелами права України, у деяких випадках такими джерелами є міжнародно-правові акти та договори. Укладені міжнародні договори (угоди) можуть безпосередньо або опосередковано регулювати відносини у земельно-правовій сфері і стосуватися, наприклад, державних кордонів із сусідніми державами, розмежування виключної (морської) економічної зони та континентального шельфу; земельних прав, свобод та обов'язків осіб, використання певних територій та ін.

Адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу є складовою частиною процесу євроінтеграції України та відповідає стратегічному курсу держави на зближення з ЄС. Цей процес передбачає гармонізацію національної правової системи із правом Європейського Союзу, зокрема у сфері регулювання земельних відносин, управління земельними ресурсами, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення прав суб'єктів земельного ринку.

Адаптація здійснюється відповідно до положень Угоди про асоціацію між Україною та Європейським Союзом, зокрема статей, що передбачають імплементацію *acquis communautaire* у сфері екології, управління природними ресурсами, просторового планування, державного контролю та забезпечення прав власності.

Основні напрями адаптації земельного законодавства:

- лібералізація земельних відносин і реформування ринку землі. Зняття багаторічного мораторію на продаж сільськогосподарських земель з 1 липня 2021 року стало вагомим етапом у приведенні українського законодавства до європейських стандартів щодо вільного обігу приватної власності на землю. Така реформа відповідає принципам ЄС щодо недискримінації, свободи підприємництва та руху капіталу;

- забезпечення прозорості та відкритості земельного управління. Важливою складовою адаптаційного процесу є впровадження електронного урядування, зокрема функціонування Публічної кадастрової карти, Електронного реєстру речових прав, системи електронних земельних аукціонів

тощо. Ці інструменти забезпечують відкритість інформації, зниження корупційних ризиків і створення умов для ефективного функціонування ринку земель;

– інтеграція екологічних стандартів у земельну політику. У Європейському Союзі особлива увага приділяється сталому землекористуванню, охороні ґрунтів, запобіганню деградації земель. Україна поступово імплементує вимоги таких актів ЄС, як Директива 2004/35/ЄС щодо відповідальності за шкоду довкіллю, а також положення Орхуської конвенції про доступ до екологічної інформації та участь громадськості в ухваленні екологічно значущих рішень;

– розвиток просторового планування та землеустрою. Адаптація передбачає наближення системи просторового планування до європейської моделі інтегрованого підходу. Впровадження комплексних планів просторового розвитку територіальних громад є прикладом такого зближення, оскільки ці документи враховують потреби соціально-економічного розвитку, охорони довкілля та узгодженого використання земельних ресурсів;

– гарантії прав власності та правового захисту суб'єктів земельних правовідносин. Європейське право передбачає ефективні механізми захисту прав власників і користувачів землі, включаючи право на судовий захист, прозорі процедури реєстрації, доступ до правової інформації. В Україні поступово вдосконалюються механізми запобігання рейдерству, створюються умови для дотримання прав власності відповідно до статті 1 Першого протоколу Європейської конвенції з прав людини.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що таке земельні правовідносини та які їхні ключові ознаки?
2. Які елементи входять до структури земельних правовідносин?
3. Хто може бути суб'єктом земельних правовідносин? Наведіть приклади.
4. Що є об'єктом земельних правовідносин згідно із земельним законодавством України?
5. У чому полягає зміст земельних правовідносин? Назвіть основні права та обов'язки суб'єктів.
6. Які юридичні факти є підставами для виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин?
7. На які основні види поділяються земельні правовідносини? Надайте коротку характеристику кожного.
8. Що таке автоматизована система публічного моніторингу земельних відносин та яку роль вона виконує?
9. Яке значення має Конституція України як джерело земельного права?

10. Яка роль законів у системі джерел земельного права України? Наведіть приклади.

11. Що таке підзаконні нормативно-правові акти та як вони регулюють земельні правовідносини?

12. Чи визнаються судові рішення джерелом права в Україні? У яких випадках вони мають правозастосовче значення?

13. Яку роль відіграють міжнародно-правові акти у формуванні земельного законодавства України?

14. Що таке адаптація національного земельного законодавства до права Європейського Союзу?

15. Назвіть основні напрями адаптації земельного законодавства України до законодавства ЄС.

## **2 ОСНОВНІ НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ДОКУМЕНТИ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

### **2.1 Базові принципи Конституції України щодо регулювання земельних відносин**

Закони є основним джерелом земельного права України. Серед законів, що регулюють земельні відносини, особливе місце належить Конституції України, яка була прийнята 28 червня 1996 р. Як Основний Закон країни, вона є нормативно-правовим актом, що має найвищу юридичну силу і, відповідно, є основним джерелом усіх галузей права України, зокрема й земельного. В Конституції України урегульовані лише найважливіші суспільні земельні відносини, зокрема у таких статтях:

– Ст. 13. Визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виняткової (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом;

– Ст. 14. Зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою; визначено

землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави;

– Ст. 41. Зазначено, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі;

– Ст. 92. Передбачається, що найбільш важливі екологічні, в тому числі й земельні, відносини, зокрема, засади використання природних ресурсів, виняткової (морської) економічної зони, континентального шельфу, а також відносини екологічної безпеки, повинні регулюватися винятково законами;

– Ст. 142. Встановлено, що земля може перебувати також у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Конституцією в Україні встановлені дві форми земельної власності, а саме: публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб.

## **2.2 Склад, зміст, структура Земельного кодексу України**

Земельний кодекс України [1] – це кодифікований нормативно-правовий акт, який є основою для регулювання земельних відносин в Україні. Він складається з десяти розділів, що містять 212 статей, та визначає права, обов'язки, та відповідальність суб'єктів земельних відносин, а також механізми управління та охорони земель.

Кодекс поділений на 10 розділів, кожен з яких охоплює певну сферу земельних відносин. Розділи, у свою чергу, поділені на глави, що дозволяє більш детально структурувати матеріал. Кожна глава складається з окремих статей, які містять конкретні норми та правила, що регулюють земельні відносини.

Розділ I Загальна частина ЗКУ охоплює статті 1–17-2 і має фундаментальне значення для всього земельного законодавства. У ньому сформульовано основні засади регулювання земельних відносин, визначено завдання кодексу, його сферу дії, базові принципи, а також об'єкти і суб'єкти земельних правовідносин. Більша частина статей присвячена повноваженням органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин.

Розділ II Землі в Україні ЗКУ охоплює статті 18–77. Цей розділ відіграє важливу роль у систематизації земельного фонду держави, оскільки встановлює правову класифікацію земель за цільовим призначенням. Саме в ньому закладено основи поділу земель на категорії, залежно від їхнього основного функціонального використання. Також в цьому розділі особливості використання земель кожної з дев'яти категорій земель:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісгосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

Розділ III Права на землю ЗКУ охоплює статті 78–115. Цей розділ визначає суть, зміст, підстави виникнення та припинення прав на землю (право власності, право користування, право земельного сервітуту, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови), а також особливості реалізації прав різними суб'єктами і принципи добросусідства. У розділі також визначено порядок встановлення обмежень щодо реалізації прав на землю.

Розділ IV Набуття і реалізація права на землю ЗКУ включає статті 116–151. Він визначає правові механізми, за допомогою яких фізичні та юридичні особи, держава й територіальні громади можуть набути, передати або припинити права на земельні ділянки, регулює порядок оформлення прав на землю, передачі ділянок у власність чи користування, проведення земельних торгів, а також встановлює процедури щодо приватизації, обміну й вилучення земель.

Розділ V Гарантії прав на землю ЗКУ охоплює статті 152–161 і включає положення, спрямовані на забезпечення надійного й ефективного захисту прав

власників та користувачів земельних ділянок. Особливу увагу приділено процедурним гарантіям, зокрема праву на оскарження дій або рішень органів влади, що порушують земельні права, у судовому порядку.

Розділ VI Охорона земель ЗКУ (статті 162–172) присвячений правовому регулюванню питань, пов'язаних із збереженням, раціональним використанням та відновленням земель як одного з основних національних ресурсів. У цьому розділі закладено принципи та механізми, які мають забезпечити екологічну рівновагу, запобігати деградації ґрунтів, забрудненню земель, ерозії, виснаженню та іншим негативним явищам, що знижують продуктивність і якість земель. Окремо наголошується на необхідності моніторингу земель – постійного спостереження за станом земельного фонду з метою виявлення змін і запобігання негативним наслідкам. Розділ встановлює порядок здійснення контролю за дотриманням вимог охорони земель, а також відповідальність за порушення законодавства в цій сфері.

Розділ VII Управління в галузі використання і охорони земель ЗКУ (статті 173–209) правові основи організації державної системи управління земельними ресурсами, яка охоплює регулювання використання земель, забезпечення їх охорони, планування, землеустрій, моніторинг та ведення Державного земельного кадастру.

Розділ VIII Відповідальність за порушення земельного законодавства ЗКУ (статті 210–212) встановлює правові підстави притягнення до відповідальності осіб, які вчинили дії або допустили бездіяльність, що суперечить вимогам земельного законодавства.

У розділі IX Прикінцеві положення ЗКУ містяться норми, які визначають порядок набрання чинності кодексом, врегульовують питання застосування нових положень до вже існуючих правовідносин, а також забезпечують плавний перехід від попереднього законодавства до оновленого.

Розділ X Перехідні положення ЗКУ містить спеціальні правові норми, що регулюють порядок застосування окремих положень кодексу у визначений перехідний період.

## **2.3 Перехідні положення ЗКУ та особливості застосування норм земельного права під час дії воєнного стану**

Розділ X Перехідні положення ЗКУ розділ має тимчасовий характер і спрямований на забезпечення поетапного впровадження нововведень у сфері земельного законодавства. У ньому визначаються строки, умови та обмеження, які діють до моменту повного набрання чинності відповідними нормами або до ухвалення додаткових законодавчих актів, що деталізують або уточнюють регулювання. Крім того, у цьому розділі можуть бути врегульовані питання,

пов'язані з дією договорів, рішень, документів, виданих до набуття чинності нових норм, зокрема щодо їх чинності, переоформлення або приведення у відповідність до нових вимог.

Перехідні положення Земельного кодексу України передбачають низку тимчасових норм, які забезпечують поетапне впровадження змін у земельному законодавстві та адаптацію правової системи до нових реалій. У межах цих положень законодавець врегулював особливості дії окремих норм у перехідний період, зокрема у зв'язку з відкриттям ринку сільськогосподарських земель, децентралізацією управління землями, а також у зв'язку з запровадженням особливого правового режиму – воєнного стану. Під час дії воєнного стану в Україні було прийнято низку законодавчих актів, які тимчасово змінюють порядок реалізації прав на землю, з метою забезпечення національної безпеки, продовольчої стабільності, обороноздатності та захисту прав громадян.

Зокрема, на період воєнного стану спрощено процедури надання земельних ділянок для потреб оборони, будівництва тимчасових споруд, забезпечення евакуйованих осіб або ведення сільськогосподарської діяльності. Дозволено укладення договорів оренди земельних ділянок без проведення земельних торгів, а також передбачено автоматичне продовження термінів дії раніше укладених договорів оренди, суборенди, емфітевзису та сервітутів. Крім того, спрощено державну реєстрацію прав на земельні ділянки та дозволено використання електронних копій документів замість оригіналів.

Також у перехідних положеннях враховано необхідність забезпечення оперативного доступу до земельних ресурсів для суб'єктів господарювання в умовах обмеженого функціонування органів державної влади та місцевого самоврядування. Водночас окремі обмеження, передбачені нормами ринку земель, зберігаються – наприклад, щодо набуття права власності на сільськогосподарські землі іноземцями, що можливо лише після проведення загальнонаціонального референдуму.

Також в перехідних положеннях передбачається з метою збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту відомостей про землі, забруднені вибухонебезпечними предметами, та землі, непридатні для використання у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами, створення реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами, як геоінформаційної системи, що перебуває у державній власності.

## **2.4 Основні Закони України у сфері земельних відносин**

Основними Законами України, що застосовуються при регулюванні земельних відносин, є Закон України «Про землеустрій» [3], «Про Державний

земельний кадастр» [4], «Про регулювання містобудівної діяльності» [5], «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [6], «Про охорону земель» [7].

Закон України «Про землеустрій» [3] є одним із базових нормативно-правових актів у сфері регулювання земельних відносин, який визначає правові, організаційні, економічні та екологічні засади діяльності, пов'язаної з землеустроєм. Він встановлює порядок розроблення документації із землеустрою, визначає повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування у цій сфері, а також права й обов'язки суб'єктів землеустрою, землевласників і землекористувачів. Основна мета цього закону полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні ефективного механізму планування землекористування, підвищенні ефективності земельного управління. Закон також врегульовує питання професійної діяльності у сфері землеустрою, включаючи ліцензування, кваліфікаційні вимоги до виконавців робіт, а також встановлює засади державного контролю за якістю землеустрою.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» [4] встановлює правові та організаційні засади ведення Державного земельного кадастру як єдиної державної інформаційної системи, що містить відомості про землю, її правовий статус, кількісні та якісні характеристики, а також відомості про права на неї. Він визначає структуру Державного земельного кадастру, склад відомостей, порядок внесення, оновлення, обліку, зберігання та надання кадастрової інформації. Закон чітко встановлює, що кадастр ведеться в електронній формі, що забезпечує автоматизацію процесів і доступ до даних через Публічну кадастрову карту. Особливу увагу приділено уніфікації геопросторових даних, інтеграції з іншими державними реєстрами та системами. Крім того, закон регламентує повноваження органів виконавчої влади у сфері кадастру, права та обов'язки кадастрових реєстраторів, визначає процедуру присвоєння кадастрових номерів, обліку земельних ділянок і зміни їхніх характеристик.

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [5] встановлює правові та організаційні засади планування територій, забудови та іншої містобудівної діяльності з урахуванням інтересів держави, громад і приватних осіб. Основною метою закону є створення збалансованої системи управління розвитком територій, яка поєднує економічні, соціальні та екологічні пріоритети. Цей закон визначає механізми розроблення та затвердження містобудівної документації на державному, регіональному та місцевому рівнях, зокрема таких документів як генеральні плани, детальні плани територій та зонінг. У ньому закріплено вимоги до розміщення об'єктів

будівництва, визначено порядок надання містобудівних умов і обмежень, технічних умов, будівельних паспортів, а також процедури отримання дозволів на виконання будівельних робіт. Закон також містить положення про інтеграцію містобудівної діяльності з іншими системами – земельною, екологічною, транспортною, інженерною – що забезпечує комплексний розвиток територій.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [6] має на меті реформування земельного законодавства з урахуванням сучасних потреб у децентралізації, спрощенні процедур, забезпеченні прозорості та ефективності управління земельними ресурсами. Основна суть цього закону полягає у передачі повноважень щодо розпорядження землями державної власності за межами населених пунктів від центральних органів виконавчої влади до органів місцевого самоврядування, що дозволяє громадам самостійно управляти своїми територіями та планувати їхній розвиток. Закон передбачає скасування зайвих дозволів, погоджень і дублюючих процедур у сфері землеустрою та кадастрового адміністрування, що значно спрощує процеси набуття прав на землю та їх реєстрації. Важливе значення має також удосконалення ведення Державного земельного кадастру, підвищення доступності геопросторових даних та посилення гарантій захисту прав власників і користувачів земельних ділянок. Крім того, закон сприяє відкритості інформації про землю, інтеграції публічної кадастрової карти з іншими реєстрами, розвитку електронних сервісів у земельній сфері.

Закон України «Про охорону земель» [7] визначає правові, економічні, екологічні та організаційні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, збереження ґрунтів, підвищення родючості та запобігання деградації. Цей закон регламентує систему заходів щодо охорони земель, серед яких – відновлення порушених земель, консервація, захист від ерозії, забруднення, підтоплення, засолення, осушення та інших негативних процесів. Він також визначає повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері охорони земель, обов'язки землевласників і землекористувачів, а також порядок контролю за дотриманням вимог щодо збереження земельних ресурсів. У законі закладені підходи до моніторингу стану земель, ведення документації щодо якості ґрунтів, екологічного нормування, оцінки впливу на довкілля та застосування агрохімікатів. Особливу увагу приділено фінансовим та економічним механізмам стимулювання охорони земель, відповідальності за порушення вимог законодавства у цій сфері, а також правовим гарантіям громадян на безпечне довкілля.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Які базові принципи регулювання земельних відносин закріплено в Конституції України?
2. Яке значення має право власності на землю в системі конституційних норм України?
3. Яка структура Земельного кодексу України?
4. Що становить зміст Земельного кодексу України?
5. Які основні розділи включає Земельний кодекс України та яке їх призначення?
6. У чому полягає зміст перехідних положень Земельного кодексу України?
7. Які особливості правового регулювання земельних відносин під час дії воєнного стану?
8. Які тимчасові обмеження чи спрощення у сфері землеустрою та кадастру діють в умовах воєнного стану?
9. Які основні завдання та принципи визначені в Законі України «Про землеустрій»?
10. Які види документації із землеустрою передбачені чинним законодавством?
11. Яке значення має Закон України «Про державний земельний кадастр» для системи управління земельними ресурсами?
12. Які основні функції та складові Державного земельного кадастру?
13. Які питання врегульовує Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» у зв'язку із використанням земель?
14. У чому полягає суть змін, передбачених Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»?
15. Які основні цілі та механізми охорони земель закладено в Законі України «Про охорону земель»?

## **3 ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ТА МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН**

### **3.1 Повноваження Верховної Ради України, обласних рад, районних та районних у містах рад, сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих органів у галузі земельних відносин**

Повноваження Верховної Ради України, обласних рад, районних та районних у містах рад, сільських, селищних, міських рад та їх виконавчих

органів у галузі земельних відносин визначені в Земельному Кодексі України [1].

До повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин належить:

- прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;
- визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель;
- затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;
- встановлення і зміна меж районів і міст;
- погодження питань, пов'язаних із припиненням права постійного користування особливо цінними землями відповідно до цього Кодексу;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України.

До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин належить:

- розпорядження землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст області;
- забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
- погодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території;
- затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості ґрунтів, охорони земель;
- координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- організація землеустрою;
- вирішення земельних спорів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень районних рад у галузі земельних відносин належить:

- розпорядження землями на праві спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст району;
- забезпечення реалізації державної політики в галузі охорони та використання земель;
- організація землеустрою та затвердження землепорядних проектів;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин визначаються міськими радами.

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин належить:

- розпорядження землями комунальної власності, територіальних громад;
  - передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до ЗКУ;
  - надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до ЗКУ;
  - вилучення земельних ділянок комунальної власності із постійного користування відповідно до ЗКУ;
  - викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
  - організація землеустрою;
  - обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;
  - підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до ЗКУ;
  - встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;
  - інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;
  - встановлення та зміна меж сіл, селищ;
  - внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст у випадках, передбачених законом;
  - вирішення земельних спорів;
  - вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.
- До повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин належить:
- надання відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до закону;
  - здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у межах та порядку, встановлених законом;
  - здійснення інших повноважень у галузі земельних відносин відповідно до закону.

### **3.2 Повноваження Кабінету Міністрів України, центральних органів виконавчої влади, що забезпечують формування державної політики у сфері земельних відносин та її реалізує, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища та її реалізує**

До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належать:

- розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗКУ;
- реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;
- координація проведення земельної реформи;
- розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;
- організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;
- встановлення порядку проведення моніторингу земель;
- внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;
- встановлення та зміна меж сіл, селищ у випадках, передбачених ЗКУ;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, у галузі земельних відносин належать:

- участь у розробленні загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
- участь у формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;
- організація моніторингу земель;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, у галузі земельних відносин належать:

- участь у реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
- участь у розробці проектів нормативно-правових актів у галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів;
- координація і забезпечення здійснення оцінки впливу на довкілля;
- внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;
- здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

До компетенції центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, у галузі земельних відносин, належить здійснення державного контролю за додержанням органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності, громадянами України, іноземцями та особами без громадянства, а також юридичними особами, створеними та зареєстрованими відповідно до законодавства іноземної держави, вимог законодавства про використання та охорону земель щодо:

- консервації деградованих і малопродуктивних земель;
- збереження водно-болотних угідь;
- виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування, в тому числі в оренду, земельних ділянок;
- здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами;
- додержання режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- додержання екологічних нормативів з питань використання та охорони земель;
- додержання правового режиму використання територій водоохоронних зон, прибережних захисних смуг та пляжних зон;
- вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, належать:

- здійснення нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин;
- забезпечення проведення земельної реформи;
- розробка та забезпечення реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель;
- забезпечення ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель;
- розроблення економічного механізму регулювання земельних відносин;
- участь у розробленні заходів щодо розвитку ринку земель;
- міжнародне співробітництво в галузі земельних відносин;
- здійснення інших повноважень, визначених законами України.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належать:

- внесення в установленому порядку пропозицій щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин;
- участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних та місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні;
- організація проведення робіт, пов'язаних із реалізацією земельної реформи;
- проведення відповідно до законодавства моніторингу земель та охорони земель;
- ведення та адміністрування Державного земельного кадастру;
- участь у державному регулюванні планування територій;
- організація та здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у порядку, встановленому законом;
- здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку і підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі;
- розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗКУ;
- участь у формуванні та реалізації державної політики у сфері національної інфраструктури геопросторових даних;
- вирішення інших питань, визначених законами України.

### **3.3 Повноваження місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин**

До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належать:

- розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗКУ;
- участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;
- координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель;
- підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;
- викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених законом;

- підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;
- здійснення контролю за використанням коштів, що надходять у порядку відшкодування втрат лісгосподарського виробництва, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок;
- координація діяльності державних органів земельних ресурсів;
- внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів у порядку, визначеному законом;
- вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Які повноваження має Верховна Рада України у сфері земельних відносин?
2. У чому полягає компетенція обласних рад щодо управління землями?
3. Які функції здійснюють районні ради у галузі земельних відносин?
4. Які повноваження мають сільські, селищні, міські ради щодо розпорядження землями комунальної власності?
5. Які повноваження делеговані виконавчим органам сільських, селищних, міських рад у сфері земельних відносин?
6. Яку роль у формуванні земельної політики відіграє Кабінет Міністрів України?
7. Які основні повноваження Кабінету Міністрів України у сфері земельних відносин та охорони земель?
8. Які функції виконує центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин?
9. У чому полягає роль центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин?
10. Які завдання виконує центральний орган виконавчої влади у сфері охорони навколишнього природного середовища?
11. Які повноваження має орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони довкілля?
12. Яку роль відіграють місцеві державні адміністрації у сфері використання та охорони земель?
13. Які функції покладаються на обласні державні адміністрації у галузі земельних відносин?
14. Які обов'язки мають районні державні адміністрації у питаннях земельного управління?

15. Як взаємодіють органи місцевого самоврядування та виконавчої влади при реалізації повноважень у сфері земельних відносин?

## **4 ОРГАНІЗАЦІЯ І РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ В УКРАЇНІ**

### **4.1 Організація та планування робіт із землеустрою**

Згідно із Законом України «Про землеустрій» [3] землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі:

- розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;
- встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою;
- надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;
- встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);
- організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;
- виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель;
- розроблення комплексного плану території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території.

Землеустрій забезпечує:

- реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;
- надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель;

- встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

- прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;

- організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;

- розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;

- організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;

- отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Організацію і планування землеустрою на загальнодержавному і місцевому рівнях здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до повноважень, встановлених Конституцією України, ЗКУ, Законом України «Про землеустрій» та іншими законами України.

Землеустрій здійснюється на підставі:

- рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації);

– укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;

– судових рішень.

Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених Законом [3] та ЗКУ. Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.

Документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації. Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, – комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною.

Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються винятково цим Законом.

Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником, який відповідає за якість робіт із землеустрою:

– у паперовій формі – підписом та особистою печаткою;

– в електронній формі – накладанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».

## **4.2 Об'єкти землеустрою**

Об'єктами землеустрою є:

– територія України;

– території адміністративно-територіальних одиниць або їх частин;

– території землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки;

– меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Територія України – це цілісна, неподільна частина земної поверхні, яка охоплює суходіл, внутрішні води, територіальне море, а також повітряний простір над ними, що перебуває під суверенітетом Української держави. Вона включає адміністративно-територіальні одиниці (області, райони, громади), землі всіх форм власності та категорій цільового призначення. Територія

України визначена її державним кордоном і є основою для здійснення політичної, економічної, соціальної, екологічної та правової діяльності держави.

Територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин – це частина території України, яка визначена межами відповідної області, району, територіальної громади, села, селища чи міста. Вона охоплює землі всіх форм власності та категорій цільового призначення, що знаходяться в межах цих одиниць. Така територія є основою для організації місцевого самоврядування, планування територій, здійснення землеустрою, ведення державного земельного кадастру та управління земельними ресурсами на відповідному рівні.

Територія землеволодінь та землекористувань чи окремі земельні ділянки – це визначені в натурі (на місцевості) частини земної поверхні, які надані у власність або користування фізичним чи юридичним особам, територіальним громадам, державі або передані у постійне користування. Вони мають встановлені межі, визначене цільове призначення, правовий статус та відображаються в державному земельному кадастрі.

Меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж – це інженерно-технічні системи і споруди, призначені для поліпшення водного режиму ґрунтів з метою підвищення їх родючості та ефективного використання земель. До них належать канали, дренажі, трубопроводи, насосні станції, гідротехнічні споруди, шлюзи, водосховища та інші елементи, що забезпечують осушення, зрошення, обводнення або захист земель від підтоплення.

#### **4.3 Замовники і розробники землеустрою, їх права та обов’язки**

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі, а також інші юридичні та фізичні особи.

Розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи сертифікований інженер-землевпорядник, який є відповідальним за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Розробником комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального

плану території є суб'єкт господарювання, що відповідає критеріям, визначеним частиною другою цієї статті, та відповідно до закону може розробляти містобудівну документацію.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Подання документації із землеустрою до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації здійснюється її розробником, якщо інше не встановлено договором.

Замовники документації із землеустрою мають право:

- доручати розробникам виконання робіт із землеустрою;
- встановлювати наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою;
- визначати строк виконання робіт і порядок розгляду документації із землеустрою;
- визначати за погодженням із розробником документації із землеустрою вартість робіт із землеустрою і порядок їх оплати;
- бути власником документації із землеустрою;
- проводити індексацію вартості виконаних робіт із землеустрою;
- здійснювати контроль за виконанням робіт із землеустрою.

Замовники документації із землеустрою за рахунок власних коштів мають право на вибір розробника та укладення з ним договору, якщо інше не передбачено законодавством України.

Замовники документації із землеустрою зобов'язані:

- виконувати всі умови договору, а в разі невиконання або неналежного виконання нести відповідальність, передбачену договором і законом;
- надавати вихідну документацію, необхідну для виконання робіт із землеустрою;
- проводити відповідно до закону на конкурсній основі відбір розробників документації із землеустрою, що розробляється за рахунок коштів державного та місцевих бюджетів;
- прийняти виконані роботи та оплатити їх.

Розробники документації із землеустрою мають право:

- виконувати роботи із складання документації із землеустрою;
- погоджувати із замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їх вартість та порядок оплати;
- безперешкодного доступу до об'єктів землеустрою;

- вимагати зупинення робіт, що виконуються з порушенням документації із землеустрою і призводять до нецільового використання земель та їх псування;

- вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою;

- у процесі розробки документації із землеустрою, на підставі якої формуються відомості про об'єкти Державного земельного кадастру (у тому числі документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією), одержувати від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб інформацію про місце розташування таких об'єктів та їх характеристики (з урахуванням законодавства про користування інформацією, що становить державну таємницю).

Розробники документації із землеустрою зобов'язані:

- дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, відносини у сфері охорони навколишнього природного середовища, оцінки впливу на довкілля, а також норм і правил при здійсненні землеустрою;

- інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;

- виконувати всі умови договору;

- виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору;

- страхувати свою професійну відповідальність перед замовниками документації із землеустрою та третіми особами.

Розробники документації із землеустрою відповідно до закону несуть відповідальність за вірогідність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.

У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Виконавці робіт із землеустрою не мають права складати документацію із землеустрою у разі, якщо:

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать виконавцю робіт із землеустрою або особам, які працюють у його складі;

- особи, які працюють у складі виконавця робіт із землеустрою, мають родинні зв'язки із замовником робіт із землеустрою, або у юридичній особі, керівництво якої має родинні зв'язки із замовником;

- об'єктом землеустрою є земельні ділянки, що належать засновникам або учасникам виконавця робіт із землеустрою;
- замовником робіт із землеустрою є засновник або учасник виконавця робіт із землеустрою.

#### **4.4 Технічне та технологічне забезпечення землеустрою**

Технічне забезпечення землеустрою базується на використанні засобів обчислювальної та інформаційної техніки, технічних засобів для виконання геодезичних та інших робіт.

Технологічне забезпечення землеустрою базується на використанні сучасних інформаційних технологій і систем для збору, ведення, контролю, накопичення, зберігання, поновлення, пошуку, перетворення, переробки, відображення, видачі й передачі даних.

Вимоги до технічного і технологічного забезпечення виконавців робіт із землеустрою визначаються Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою» [8].

Виконавець (розробник) робіт із землеустрою повинен володіти (мати у власності або в користуванні) такими засобами обчислювальної та інформаційної техніки, технічними засобами для виконання геодезичних та інших робіт при здійсненні землеустрою:

- геодезичні інструменти та обладнання для вимірювання відстаней, горизонтальних та вертикальних кутів з метою визначення координат і висот точок місцевості або геодезичний супутниковий приймач для визначення координат точок місцевості (не вимагається для виконавців робіт із землеустрою, які розробляють документацію із землеустрою, що не потребує визначення координат точок місцевості та/або координат поворотних точок меж);
- комп'ютерна, обчислювальна та інша інформаційна техніка і ліцензійне програмне забезпечення, необхідне для забезпечення технологічного процесу виконання робіт із землеустрою.

Геодезичні інструменти, комп'ютерна, обчислювальна та інша інформаційна техніка, програмне забезпечення повинні мати властивості та функціональність, необхідні для:

- забезпечення точності зйомки, що буде відповідати чинним стандартам і забезпечувати необхідну точність при визначенні поворотних точок меж земельних ділянок та інших об'єктів реєстрації у державному земельному кадастрі відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі;

- автоматизації процесу обробки результатів геодезичних робіт;
- складання документації із землеустрою у паперовій формі та у формі електронного документа;
- забезпечення складання документації із землеустрою у строки, встановлені законодавством.

Геодезичні інструменти підлягають періодичній повірці відповідно до Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність».

Виконавець (розробник) робіт із землеустрою при проведенні цих робіт повинен дотримуватися таких технологічних вимог:

- передавати матеріали виконаних робіт в електронній формі з використанням кваліфікованого електронного підпису до Державного фонду документації із землеустрою у місячний строк після їх затвердження;
- забезпечувати зберігання копії (в паперовому або в сканованому електронному вигляді) примірника розробленої документації із землеустрою;
- дотримуватися умов договору щодо розроблення документації із землеустрою;
- забезпечувати виконання робіт із землеустрою відповідно до вимог законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил;
- подавати документацію із землеустрою до Держгеокадастру, його територіальних органів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру від імені замовника документації із землеустрою, якщо інше не встановлено договором.

#### **4.5 Наукове і кадрове забезпечення землеустрою**

Наукове забезпечення землеустрою здійснюють Національна академія наук України, Українська академія аграрних наук, мережа науково-дослідних установ і навчальних закладів у порядку, встановленому законами України.

Професійною діяльністю у сфері землеустрою можуть займатися особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою.

Підготовка інженерів-землевпорядників здійснюється на факультетах землевпорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації.

Відповідальними особами за якість робіт із землеустрою можуть бути лише сертифіковані інженери-землевпорядники. Сертифікованими інженерами-землевпорядниками є особи, які мають вищу освіту за спеціальностями та кваліфікаціями у галузі знань землеустрою, мають стаж роботи за спеціальністю не менше одного року, склали кваліфікаційний іспит, одержали

сертифікат та зареєстровані в Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників. Сертифікованим інженером-землевпорядником не може бути особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду.

Складання інженерами-землевпорядниками кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії та підвищення кваліфікації сертифікованих інженерів-землевпорядників здійснюється на базі факультетів землевпорядного профілю у вищих навчальних закладах відповідного рівня акредитації, які уклали договір з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин. Кваліфікаційний іспит є процедурою, під час проведення якої підтверджується професійна компетентність особи, рівень кваліфікації і знань як виконавця робіт із землеустрою.

Інженер-землевпорядник, зацікавлений у складанні кваліфікаційного іспиту, подає до Кваліфікаційної комісії:

- заяву встановленого зразка;
- копію документа про вищу освіту у галузі знань землеустрою за освітньо-кваліфікаційним рівнем спеціаліста або магістра;
- документ, що підтверджує стаж роботи;
- рекомендації керівника стажування;
- перелік документації із землеустрою та/або оцінки земель, у складанні якої інженер-землевпорядник брав участь, засвідчений керівником стажування;
- копії двох схем та/або проектів землеустрою та/або технічної документації з оцінки земель, у складенні яких інженер-землевпорядник брав участь.

Кваліфікаційний іспит включає перевірку теоретичної підготовки та практичних навичок щодо складення документації із землеустрою та оцінки земель і роботи з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

Інженеру-землевпоряднику, який склав кваліфікаційний іспит, видається кваліфікаційний сертифікат, що підтверджує відповідність інженера-землевпорядника кваліфікаційним вимогам та його спроможність самостійно складати окремі види документації із землеустрою та документації з оцінки земель, виконувати топографо-геодезичні і картографічні роботи, проводити інвентаризацію земель, перевіряти якість ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою.

Інженери-землевпорядники, позбавлені кваліфікаційного сертифіката внаслідок порушення законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 Закону [3], допускаються до складання кваліфікаційного іспиту після прийняття рішення про позбавлення кваліфікаційного сертифіката та за умови успішного підвищення кваліфікації.

Особи, які не склали кваліфікаційного іспиту Кваліфікаційній комісії, допускаються до його повторного складання не раніше ніж через два місяці.

Сертифіковані інженери-землевпорядники зобов'язані не менше одного разу на чотири роки підвищувати кваліфікацію за програмою підвищення кваліфікації.

Видача кваліфікаційного сертифіката інженерам-землевпорядникам, які склали кваліфікаційний іспит, видача свідоцтва про підвищення кваліфікації, видача їх дублікатів здійснюється навчальним закладом, на базі якого складається кваліфікаційний іспит або підвищується кваліфікація за рішенням Кваліфікаційної комісії.

Строк дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника не обмежений у часі, крім випадків, визначених законом. Невиконання вимоги щодо підвищення кваліфікації у встановлений законом строк є підставою для зупинення дії сертифіката на період до одержання свідоцтва про підвищення кваліфікації.

Дія кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника припиняється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин:

- за зверненням сертифікованого інженера-землевпорядника;
- у разі набрання законної сили рішенням суду про обмеження дієздатності особи (інженера-землевпорядника), визнання її недієздатною, безвісно відсутньою;
- за поданням Кваліфікаційної комісії в разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статті 68 Закону [3];
- на підставі свідоцтва про смерть.

Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника може бути скасований за рішенням суду. Рішення про призупинення дії чи припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника може бути оскаржено до суду.

Порядок роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника визначається наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів» [9].

#### **4.6 Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників**

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, веде Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників, які отримали кваліфікаційний сертифікат. У Державному

реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників зазначається така інформація про інженера-землевпорядника:

- прізвище, ім'я та по батькові;
- реєстраційний номер облікової картки платника податків або серії та номера паспорта громадянина України (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків);
- дата видачі та номер кваліфікаційного сертифіката;
- назва навчального закладу, на базі якого складався кваліфікаційний іспит та який здійснював підвищення кваліфікації інженера-землевпорядника;
- дата та номер протоколу рішення Кваліфікаційної комісії про видачу кваліфікаційного сертифіката;
- види робіт із землеустрою, зазначені в кваліфікаційному свідоцтві;
- інформація про підвищення кваліфікації;
- інформація щодо припинення дії чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката;
- місце роботи інженера-землевпорядника;
- відомості про членство у саморегульвній організації у сфері землеустрою.

Відомості про зупинення дії чи припинення дії кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника вносяться центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників у строк не пізніше ніж через три робочі дні після прийняття відповідного рішення про припинення дії (позбавлення) чи зупинення дії кваліфікаційного сертифіката.

Інформація з Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників надається за письмовою заявою фізичним і юридичним особам у формі витягу на безоплатній основі.

Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників оприлюднюється на офіційному вебсайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, крім відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серії та номера паспорта громадянина України. Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість безоплатного анонімного перегляду, копіювання та роздрукування реєстру на основі поширених вебоглядачів та редакторів без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Інженери-землевпорядники несуть відповідальність за вірогідність інформації, яка подається до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників.

Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру запущено Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників і Державний реєстр сертифікованих інженерів-геодезистів, створений на платформі Дія.Engine, де сертифіковані інженери-землевпорядники мають змогу самостійно вносити інформацію до реєстру.

#### **4.7 Державний і самоврядний контроль**

Державний контроль за проведенням землеустрою, виконанням запроектованих заходів із землеустрою і дотриманням вимог, встановлених Законом [3] та іншими нормативно-правовими актами, при розробленні документації із землеустрою проводиться органами, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель відповідно до повноважень, визначених законом.

Відповідальність розробників документації із землеустрою перед замовниками такої документації та третіми особами за шкоду, що може бути заподіяна внаслідок необережності, недогляду і професійних помилок, допущених при складанні документації із землеустрою, підлягає обов'язковому страхуванню згідно із Законом України «Про страхування».

Страховим випадком є заподіяння замовнику та/або третій особі шкоди внаслідок складання документації із землеустрою.

Страхова сума встановлюється за згодою сторін, але не може бути меншою за 1 тисячу мінімальних розмірів заробітної плати.

Максимальний розмір страхового тарифу з розрахунку на один рік страхування становить:

- 0,3 відсотка страхової суми, якщо договором обов'язкового страхування не передбачено встановлення франшизи;
- 0,1 відсотка страхової суми, якщо договором обов'язкового страхування передбачено встановлення франшизи.

Розмір франшизи (частини збитків, що не відшкодовується страховиком) визначається за згодою сторін у договорі обов'язкового страхування, але не може перевищувати 5 відсотків розміру страхової суми.

У разі настання страхового випадку страховик здійснює виплату страхового відшкодування в розмірі заподіяної замовнику та/або третій особі майнової шкоди, визначеному судовим рішенням, що набрало законної сили, або письмовою вимогою (претензією) замовника та/або третьої особи, визнаною страхувальником та погодженою страховиком.

Страхове відшкодування здійснюється страховиком відповідно до договору обов'язкового страхування на підставі судового рішення, що набрало законної сили, або визнаної страхувальником та погодженої страховиком письмової вимоги (претензії) замовника та/або третьої особи.

Саморегулівними організаціями у сфері землеустрою є громадські організації, які об'єднують фізичних осіб, визнаних сертифікованими інженерами-землевпорядниками, отримали свій статус відповідно до вимог Закону [3] та здійснюють повноваження з громадського регулювання землеустрою. Саморегулівні організації у сфері землеустрою є юридичними особами, які діють на засадах самоврядування і діяльність яких не має на меті отримання прибутку. Сертифікований інженер-землевпорядник може бути членом лише однієї саморегулівної організації у сфері землеустрою.

Саморегулівні організації у сфері землеустрою здійснюють такі повноваження з громадського регулювання землеустрою:

- визначення правил підприємницької та професійної діяльності, обов'язкових для виконання всіма членами таких організацій, а також передбачення механізму відшкодування збитків, завданих споживачам внаслідок надання членами саморегулівної організації товарів, виконання робіт (послуг) неналежної якості;

- контроль за виконанням положень нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою, забезпеченням належної якості документації із землеустрою, яка складається сертифікованими інженерами-землевпорядниками – її членами;

- участь у розробленні нормативно-правових актів з проведення землеустрою;

- участь у професійній підготовці та сертифікації інженерів-землевпорядників;

- участь у складі Кваліфікаційної комісії;

- захист своїх членів у питаннях судового та досудового вирішення спорів, пов'язаних із проведенням землеустрою, відповідно до закону;

- сприяння розвитку конкуренції у сфері землеустрою;

- підвищення професійного рівня членів саморегулівної організації шляхом внутрішньої сертифікації за процедурою, встановленою саморегулівною організацією;

- сприяння розвитку інформаційних технологій у сфері землеустрою, широкому інформуванню суспільства про особливості організації раціонального використання та охорони земель, формування сталого землекористування;

– встановлення інших вимог щодо сумлінного виконання своїми членами робіт із землеустрою, забезпечення виконання ними вимог Закону [3], нормативно-правових актів у сфері землеустрою.

### **Запитання для самоконтролю**

1. У чому полягає організація робіт із землеустрою та які її основні етапи?
2. Які основні об'єкти землеустрою виокремлюють згідно із законодавством України?
3. Хто може бути замовником документації із землеустрою та які має повноваження?
4. Хто належить до розробників документації із землеустрою та які їх обов'язки?
5. Які вимоги пред'являються до технічного забезпечення робіт із землеустрою?
6. Які технології застосовуються під час розробки проєктів землеустрою?
7. Яке значення має наукове забезпечення землеустрою для підвищення його ефективності?
8. Які установи здійснюють наукове супроводження робіт із землеустрою в Україні?
9. Які вимоги встановлюються до професійної підготовки спеціалістів у сфері землеустрою?
10. Як забезпечується кадровий потенціал у сфері землеустрою?
11. Що таке Державний реєстр сертифікованих інженерів-землевпорядників?
12. Які вимоги пред'являються до сертифікації інженерів-землевпорядників?
13. У чому полягає функція державного контролю у сфері землеустрою?
14. Які органи здійснюють державний контроль за діяльністю у сфері землеустрою?
15. У чому полягає самоврядний контроль у сфері землеустрою та хто його реалізує?

## **5 НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ГЕОДЕЗИЧНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ПРИ ПРОВЕДЕННІ ЗЕМЛЕВПОРЯДНИХ РОБІТ**

### **5.1 Загальні положення Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»**

Відносини у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності регулюються Законом України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [10] та іншими нормативно-правовими актами України.

Професійною топографо-геодезичною і картографічною діяльністю за відповідними напрямами можуть займатися особи, які мають вищу освіту у сфері геодезії та/або землеустрою. Топографо-геодезичні і картографічні роботи при здійсненні землеустрою виконуються особами, які отримали кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника.

Державне управління у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності здійснюють Кабінет Міністрів України, центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, Міністерство оборони України, інші органи виконавчої влади.

Під час здійснення топографо-геодезичних, картографічних робіт повинні забезпечуватися:

- додержання вимог нормативно-технічної документації;
- впровадження прогресивних технологій і методів організації топографо-геодезичного і картографічного виробництва;
- розроблення, впровадження та організація програмного, технологічного і технічного забезпечення ефективного використання цифрових карт і геоінформаційних систем;
- виконання робіт методами і способами, безпечними для життя і здоров'я людей, стану довкілля та об'єктів, що мають історико-культурну цінність;
- графічне зображення на картах державних кордонів України та меж адміністративно-територіального устрою, а також кордонів іноземних держав та інших політико-адміністративних і географічних елементів;
- зберігання та облік топографо-геодезичних, картографічних, аерозйомочних і космічних матеріалів;
- систематичний аналіз державної астрономо-геодезичної основи на території України та відповідності картографічних матеріалів сучасному стану місцевості;

- виконання топографічних, картографічних, кадастрових зйомок та оновлення карт і планів, зйомок континентального шельфу та водних об'єктів в єдиній системі координат і висот.

Державний облік топографо-геодезичних і картографічних робіт здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, для чого був створений Картографо-геодезичний фонд України.

Юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного картографо-геодезичного фонду України. Користування геодезичними та картографічними даними в електронному вигляді здійснюється через геопортали:

- Державної геодезичної мережі;
- бази топографічних даних;
- національної інфраструктури геопросторових даних.

Надання відомостей геопорталу Державної геодезичної мережі та бази топографічних даних здійснюється безоплатно.

## **5.2 Охорона геодезичних пунктів**

Закріплення геодезичних пунктів на місцевості здійснюється спеціальними інженерними пристроями і спорудами. Знесення або перезакладання геодезичних пунктів здійснюється лише за погодженням із спеціально уповноваженим центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, і його підрозділами відповідно до їх компетенції.

Вилучення земельних ділянок і надання їх під будівництво геодезичних пунктів проводиться у порядку, встановленому земельним законодавством України.

Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр уздовж меж геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів.

В охоронних зонах забороняється:

- виконувати різні господарські роботи (складувати матеріали, утримувати худобу, розводити багаття та інше) і завдавати будь-якої шкоди геодезичним пунктам;
- виконувати роботи, що можуть негативно вплинути на стан геодезичних пунктів.

Суб'єкти підприємницької діяльності, які виконують топографо-геодезичні роботи і використовують пункти Державної геодезичної мережі України, а також пункти зйомочних геодезичних мереж як вихідну геодезичну

основу, мають право доступу до геодезичних пунктів на підставі договору, укладеного з власником земельної ділянки, або за погодженням із землекористувачем та власником будівлі, на якій вони розміщені, та подають в установленому порядку спеціально уповноваженому центральному органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, відомості про стан пунктів, що ними використовувалися.

Обстеження і відновлення пунктів державної геодезичної і нівелірної мереж України здійснюються підрозділами спеціально уповноваженого центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Геодезичні пункти Державної геодезичної мережі України є державною власністю. Облік геодезичних пунктів здійснює спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Охорона геодезичних пунктів здійснюється згідно з Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів» [11].

Охорона геодезичних пунктів передбачає:

- облік геодезичних пунктів;
- передачу користувачам (власникам) земельних ділянок геодезичних пунктів для зберігання;
- обстеження та відновлення геодезичних пунктів;
- державний нагляд за режимом охорони геодезичних пунктів;
- відповідальність за порушення вимог щодо охорони геодезичних пунктів.

### **5.3 Державний геодезичний нагляд**

Державний геодезичний нагляд спрямовано на забезпечення дотримання юридичними та фізичними особами:

- вимог Закону [10], нормативно-технічної документації під час виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт;
- вимог щодо метрологічного забезпечення топографо-геодезичної і картографічної діяльності;
- встановленого порядку обліку, зберігання, використання та розпоряджання топографо-геодезичними і картографічними матеріалами;
- режиму охорони геодезичних пунктів.

Відповідальність виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт загальнодержавного призначення перед замовниками таких робіт та третіми особами за шкоду, яку може бути заподіяно внаслідок необережності,

недогляду чи професійних помилок, допущених під час виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт, підлягає обов'язковому страхуванню згідно із Законом України «Про страхування».

Порушення законодавства про топографо-геодезичну і картографічну діяльність тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову і кримінальну відповідальність згідно із законом.

#### **5.4 Порядок побудови державної геодезичної мережі**

Механізм побудови Державної геодезичної мережі із застосуванням сучасних глобальних навігаційних супутникових систем, суворих математичних методів оброблення даних та інформаційних технологій, а також традиційних геодезичних методів визначається Порядком побудови державної геодезичної мережі [12].

Державна геодезична мережа складається з мережі геодезичних пунктів, рівномірно розміщених на території держави, що забезпечує поширення систем координат і висот та гравіметричної системи і є вихідною для створення інших мереж.

Проектування Державної геодезичної мережі здійснюється з урахуванням результатів попередніх робіт з її побудови.

Місця побудови геодезичних пунктів визначаються виходячи з необхідності забезпечення їх тривалого планово-висотного положення, збереження та зручного використання з урахуванням фізико-географічних умов району робіт, глибини промерзання ґрунтів, гідрогеологічного режиму та інших особливостей місцевості.

Побудова Державної геодезичної мережі включає такі основні види робіт:

- проектування будівництва;
- рекогносцирування місця зведення геодезичних пунктів;
- побудова геодезичних пунктів;
- вимірювання елементів геодезичної мережі;
- математичне оброблення результатів вимірювань;
- внесення даних до бази даних геодезичних пунктів та банку геодезичних даних;
- проведення обстеження стану геодезичних пунктів;
- проведення відновлення геодезичних пунктів;
- складення каталогів геодезичних пунктів;
- ведення банку геодезичних даних;
- проведення моніторингу Державної геодезичної мережі.

Середня щільність геодезичних пунктів повинна становити не менше одного пункту на 30 км<sup>2</sup>. Подальше збільшення щільності геодезичних пунктів

Державної геодезичної мережі здійснюється за результатами обґрунтованих розрахунків виходячи з конкретних завдань топографо-геодезичної та картографічної діяльності на конкретній території.

Для геодезичного забезпечення топографічної зйомки встановлюються такі норми щільності геодезичних пунктів та реперів Державної геодезичної мережі:

- у масштабі 1 : 25 000 та 1 : 10 000 – один пункт на 30 км<sup>2</sup> та один репер на трапецію масштабу 1 : 10 000;
- у масштабі 1 : 5 000 – один пункт на 20–30 км<sup>2</sup> та один репер на 10–15 км<sup>2</sup>;
- у масштабі 1 : 2 000 і більше – один пункт на 5–15 км<sup>2</sup> та один репер на 5–7 км<sup>2</sup>.

Для топографічної та кадастрової зйомки в масштабі 1 : 2 000 і більше на доповнення до геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі визначаються пункти геодезичних мереж згущення та знімальних геодезичних мереж.

Складовими Державної геодезичної мережі є геодезична (планова), нівелірна (висотна) та гравіметрична мережі, пункти яких повинні бути суміщені або між якими встановлено надійний геодезичний зв'язок. Геодезична (планова) мережа включає українську постійно діючу (перманентну) мережу спостережень глобальних навігаційних супутникових систем та геодезичні (планові) мережі I, II і III класу. Нівелірна (висотна) мережа включає нівелірні (висотні) мережі I, II, III і IV класу. Гравіметрична мережа включає фундаментальну гравіметричну мережу та гравіметричну мережу I класу.

Геодезична (планова) мережа забезпечує поширення на території країни Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000, яка застосовується як єдина система координат.

Нівелірна (висотна) мережа забезпечує поширення до 1 січня 2026 р. на всій території України Балтійської системи висот 1977 року, вихідним пунктом якої є нуль Кронштадтського футштока. Нівелірна (висотна) мережа включається з 1 січня 2026 р. до Об'єднаної європейської нівелірної мережі (UELN) та забезпечує поширення на всій території України Європейської вертикальної референцної системи (EVRS), вихідним пунктом якої є нуль Амстердамського футштока.

Гравіметрична мережа поширює на території держави Гравіметричну систему 1971 року та з необхідною точністю і щільністю пунктів Міжнародну гравіметричну стандартну мережу 1971 року – International Gravity Standardization Net 1971 (IGSN-71).

Структура державної геодезичної мережі (ДГМ) представлена на рисунку 5.1. Складовими ДГМ є геодезична (планова), нівелірна (висотна) та

гравіметрична мережі, пункти яких повинні бути суміщені або мати надійний геодезичний зв'язок.



Рисунок 5.1 – Структура ДГМ

Геодезична (планова) мережа поділяється на такі складові:

- Українську постійно діючу (перманентну) мережу спостережень глобальних навігаційних супутникових систем;
- геодезичну (планову) мережу I класу;
- геодезичну (планову) мережу II класу;
- геодезичну (планову) мережу III класу.

Геодезичні пункти Державної геодезичної мережі є вихідними пунктами для побудови геодезичних мереж спеціального призначення.

Вимоги до побудови ДГМ визначаються Порядком [12].

Геодезичний моніторинг Державної геодезичної мережі включає:

- моніторинг стану та стабільності геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі;
- спостереження за горизонтальними і вертикальними деформаціями земної поверхні, зміною величин прискорення у вільному падінні на території країни.

Моніторинг геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі проводиться Держгеокадастром шляхом забезпечення систематичного та періодичного обстеження їх стану.

Систематичне обстеження та оновлення геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі здійснюються виконавцями геодезичних робіт на окремих територіях під час проведення топографо-геодезичних робіт, земельно-кадастрової зйомки, інженерно-геодезичних вишукувань, пов'язаних із використанням геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі. Результати обстеження геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі заносяться до банку геодезичних даних.

Періодичне обстеження та оновлення геодезичних, гравіметричних пунктів і нівелірних реперів проводяться в міру потреби але не менше ніж один раз на 10 років, а на території міст і зон активної господарської діяльності – не менше ніж один раз на п'ять років.

Геодезичні, супутникові, нівелірні та гравіметричні дані, отримані в результаті топографо-геодезичної і картографічної діяльності, підлягають обліку, обробленню та збереженню в установленому законодавством порядку, що є основою банку геодезичних даних.

### **5.5 Порядок загальнодержавного топографічного та тематичного картографування**

Механізм створення та оновлення державних топографічних і тематичних карт у графічній, цифровій, електронній, фотографічній та іншій формі визначається Порядком загальнодержавного топографічного і тематичного картографування [13].

Загальнодержавне топографічне картографування здійснюється в масштабах 1 : 10 000, 1 : 25 000, 1 : 50 000, 1 : 100 000, 1 : 250 000, 1 : 500 000 і 1 : 1 000 000. Топографічні карти таких масштабів є державними. Основною державною топографічною картою є топографічна карта масштабу 1 : 50 000. Базовою державною топографічною картою є топографічна карта масштабу 1 : 10 000. На підставі державних топографічних карт створюються тематичні і спеціальні карти.

Топографічні карти за змістом поділяються на карти:

- з уніфікованим змістом, що містять інформацію про об'єкти місцевості та їх характеристики, доступну для відкритого опублікування, і призначені для широкого доступу користувачів;
- із розширеним змістом, що створені на основі карт з уніфікованим змістом та доповнені інформацією про об'єкти місцевості та їх характеристики і призначені для заінтересованих користувачів;
- зі спрощеним змістом, що створені на основі карт з уніфікованим змістом, з яких вилючено інформацію відповідно до нормативних документів, що встановлюють вимоги щодо зображення на картах об'єктів місцевості та

зазначення їх характеристик. Такі карти є топографічною основою для створення тематичних і кадастрових карт та геоінформаційних систем.

Топографічні карти за способом створення та подання геопросторових даних про природні та штучні об'єкти місцевості, явища та взаємозв'язки між ними поділяються на аналогові, цифрові та електронні.

Топографічні дані є основою для координатно-просторової прив'язки тематичних даних, які отримані за результатами проведення інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних та інженерно-гідрогеологічних вишукувань, земельно-кадастрових робіт, територіального планування, статистичних досліджень та інших спеціальних робіт і обстежень.

Створення та оновлення топографічних карт здійснюється із застосуванням геоінформаційних технологій, які уніфікують засоби формування і використання баз топографічних і картографічних даних у топографо-геодезичному і картографічному виробництві.

До загальної системи топографічного картографування входять такі функціональні підсистеми:

- збирання даних;
- ведення оперативної бази топографічних даних;
- ведення сховища бази топографічних даних;
- ведення спеціалізованої геоінформаційної системи адміністрування бази топографічних даних;
- здійснення контролю якості даних;
- ведення автоматизованої геоінформаційної системи картографування.

Загальнодержавне тематичне картографування передбачає створення та використання картографічних творів як моделей геосистем, забезпечення взаємозв'язку їх компонентів, послідовності, динаміки і функціонування.

Основними напрямками загальнодержавного тематичного картографування є:

- картографування компонентів природи – створення геологічних карт, карт ґрунтів, рослинності, ландшафтних карт тощо;
- картографування суспільства – створення політико-адміністративних, адміністративних, демографічних карт, карт промисловості, сільського господарства, транспорту тощо;
- картографування взаємодії природи та суспільства – створення екологічних, природоохоронних карт тощо.

Державні тематичні карти за способом створення та представлення графічної інформації поділяються на аналогові, цифрові та електронні.

Для створення державних тематичних карт застосовуються геоінформаційні технології, дані дистанційного зондування Землі та навігаційних супутникових систем тощо. Зміст державних тематичних карт

повинен відповідати масштабу і призначенню карти. Загальногеографічна складова частина державних тематичних карт повинна забезпечувати високу точність просторової прив'язки географічних об'єктів та їх меж. Державні тематичні карти повинні бути наочними і зручними у користуванні.

Державними спеціальними картами є:

- навігаційні карти (авіаційні, космічні, морські, річкові тощо);
- кадастрові карти (земельного, водного, лісового, містобудівного кадастру тощо);
- технічні карти (підземних комунікацій, інженерно-будівельні тощо);
- проектні карти (у складі проектної документації).

Зміст державних спеціальних карт повинен відповідати їх призначенню. Державні спеціальні карти за способом створення та подання графічної інформації поділяються на аналогові, цифрові та електронні.

## **5.6 Порядок топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500**

Виконання топографічної зйомки здійснюється з використанням цифрових методів, технічних засобів, геоінформаційних систем і технологій, що забезпечують необхідну точність вимірювань, отримання якісних, актуальних та достовірних геодезичних, топографічних і картографічних матеріалів, даних та продукції відповідно до Закону України «Про метрологію та метрологічну діяльність» та Порядку топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500 [14].

Топографічна зйомка виконується такими методами:

- тахеометрична зйомка;
- зйомка методами спостережень глобальних навігаційних супутникових систем (ГНСС-спостереження);
- аерозйомка;
- лазерне сканування;
- комбінована топографічна зйомка шляхом поєднання декількох методів топографічної зйомки.

Продукція топографічної зйомки може бути виготовлена в результаті застосування різних методів виконання топографічної зйомки, а також поєднанням декількох з них.

Топографічна зйомка здійснюється у три етапи: підготовчий, польовий та камеральний.

Топографічна зйомка виконується на підставі договору на виконання робіт, технічного завдання, і технічного проекту робіт. При незначних обсягах робіт за погодженням з замовником замість технічного проекту розробляється

програма робіт або пояснювальна записка, у якій коротко вказується призначення робіт, їх зміст, відомості про вихідні дані та використання наявних матеріалів, схеми розміщення робіт, що проєктуються, їх обсяги і кошторисні розрахунки.

Вибір методів виконання топографічної зйомки здійснюється виконавцем зйомки на підставі Порядку [14], технічного завдання і обґрунтовується в технічному проєкті.

У процесі виконання топографічної зйомки виконуються польові обчислення результатів робіт, у тому числі контрольні, камеральне оброблення і вирівнювальні обчислення.

Після завершення оброблення та вирівнювання всі матеріали і дані оформляють відповідно до вимог технічного завдання. За результатами виконання робіт на підставі вимог технічного завдання, технічного проєкту та Порядку [14] складається технічний звіт, який містить:

- загальні відомості (найменування / прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) виконавця і рік проведення робіт; перелік нормативно-правових актів, якими керувалися під час здійснення відповідних робіт; адміністративно-територіальна належність району робіт; зміст і призначення робіт);
- короткий опис фізико- та економіко-географічних умов району робіт;
- відомості про топографічні зйомки попередніх років та їх використання (перелік і рік виконання робіт; найменування / прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) виконавця робіт; точність і ступінь використання робіт; збереженість геодезичних пунктів за результатами обстеження);
- відомості про геодезичну основу;
- відомості про виконану топографічну зйомку (метод і технологія виконання топографічної зйомки);
- відомості про оброблення результатів топографічної зйомки та виготовлення (створення) продукції топографічної зйомки (масштаб та/або розмір пікселя на місцевості та/або щільність точок топографічної зйомки; переріз рельєфу; отримана точність);
- редакційні роботи;
- контроль якості та його результати.

Процеси виконання топографічної зйомки та виготовлення продукції топографічної зйомки на усіх етапах робіт підлягають технічному контролю якості, спрямованому на отримання відповідного рівня якості продукції, відповідно до вимог технічного завдання та нормативно-технічної документації у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Технічний контроль якості продукції топографічної зйомки є складовим технологічного процесу виконання топографічної зйомки та здійснюється з метою:

- перевірки на всіх стадіях технологічного циклу виготовлення продукції щодо дотримання вимог технічного завдання та нормативно-технічної документації у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності;

- визначення ступеня готовності продукції та її придатності для подальшого використання в процесах виробництва або для остаточної передачі замовнику;

- виявлення та усунення причин, які сприяють появі браку в процесі виконання топографічної зйомки та створення (виготовлення) продукції топографічної зйомки.

Основними видами технічного контролю якості є:

- самоконтроль – здійснюють фахівці виконавця робіт на всіх етапах виготовлення продукції топографічної зйомки;

- внутрішній контроль – здійснює сертифікований інженер-геодезист, який забезпечує якість результатів топографо-геодезичних і картографічних робіт;

- зовнішній контроль – здійснюється замовником топографо-геодезичних робіт.

У результаті виконання топографічної зйомки створюється (виготовляється) така продукція:

- топографічні плани;
- каталоги координат і висот геодезичних пунктів;
- цифрові моделі місцевості;
- ортофотоплани;
- каталоги координат та висот опорних точок.

Топографічні плани надаються у формі та форматах, визначених технічним завданням, у такому комплекті:

- топографічні плани у форматах GeoJSON/GML, GPKG (разом з файлами візуалізації QGS/APRX), GDB (разом із файлами візуалізації QGS/MXD/APRX), DMF, DWG, SHP (разом із файлами візуалізації QGS/MXD/APRX), GeoTIFF. Додатково за вимогою замовника топографічні плани можуть виготовлятися також у паперовій формі;

- метадані;
- технічний звіт.

Цифрова модель місцевості складається із цифрової моделі контурів та цифрової моделі рельєфу. Цифрова модель рельєфу може подаватися такими моделями:

- картографічна модель рельєфу;
- тріангуляційна модель рельєфу (TIN-модель);
- регулярна сіткова модель рельєфу (GRID-модель);
- хмари точок висот.

Цифрові моделі контурів, рельєфу та місцевості надаються у форматах, визначених технічним завданням, у такому комплекті:

- цифрові моделі контурів, рельєфу та місцевості у форматах GML, GeoJSON, GPKG, GDB, DWG, SHP, DMF;

- метадані;

- технічний звіт.

Ортофотоплани поділяються на:

- класичні, які сформовані шляхом мозаїкування (зшивання) декількох ортофотозображень та приведені в прямокутну систему координат на площині в проєкції Гаусса – Крюгера;

- реальні (дійсні), на яких усунено мертві зони – частини території, закриті об'єктом (об'єктами) місцевості та невідображені на аерознімках;

- оперативні (швидкі), які отримані в автоматизованому режимі та приведені в прямокутну систему координат на площині в проєкції Гаусса – Крюгера.

Загальні вимоги до створення ортофотопланів поширюються на створення будь-яких ортофотопланів незалежно від методу отримання вихідних даних:

- аерозйомка з пілотованого повітряного судна;

- аерозйомка з безпілотного повітряного судна;

- космічна зйомка.

Ортофотоплани створюються в таких спектральних каналах: PAN (панхроматичний чорно-білий); RGB (червоний, зелений, синій); NIR (ближній інфрачервоний); CIR (коліризований ближній інфрачервоний); RGBI (червоний, зелений, синій, ближній інфрачервоний).

Радіометрична роздільна здатність ортофотоплану повинна бути не менш ніж 8 біт для кожного каналу аерознімка.

Розмір пікселя ортофотоплану на місцевості (Pixel Size on the ground) залежно від масштабу топографічної зйомки, що визначає роздільну здатність ортофотоплану, не повинен перевищувати: у масштабі 1 : 5 000 – 0,40 м; у масштабі 1 : 2 000 – 0,20 м; у масштабі 1 : 1 000 – 0,15 м; у масштабі 1 : 500 – 0,07 м.

Ортофотоплани надаються у такому комплекті:

- ортофотоплани у форматах TIFF (TIF) або JPG (JPEG), в оригінальному вигляді без застосування стиснення файлів (допускається передача замовнику ортофотопланів із застосуванням стиснення файлів, якщо це передбачено технічним завданням);

- метадані;

- технічний звіт.

Геодезичною основою для топографічних зйомок є:

- ДГМ, включаючи українську постійно діючу (перманентну) мережу спостережень глобальних навігаційних супутникових систем (УПМ ГНСС);
- геодезичні мережі спеціального призначення;
- знімальні геодезичні мережі.

Знімальні геодезичні мережі є основою для виконання топографічних зйомок усіх масштабів та інших топографо-геодезичних робіт. Вони поділяються на планові і висотні. Планові знімальні геодезичні мережі створюють методами ГНСС-спостережень; лінійно-кутових побудов; комбінованого з поєднанням цих методів. Висотні знімальні геодезичні мережі створюють методами технічного і тригонометричного нівелювання.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що є предметом правового регулювання Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність»?
2. Які основні завдання топографо-геодезичної і картографічної діяльності визначені в законодавстві?
3. Які суб'єкти мають право здійснювати топографо-геодезичну та картографічну діяльність в Україні?
4. Що включає державна політика у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності?
5. Яким чином здійснюється охорона геодезичних пунктів відповідно до законодавства?
6. Які вимоги встановлені щодо доступу до геодезичних пунктів для виконання робіт?
7. Що передбачає державний геодезичний нагляд і хто його здійснює?
8. Яка мета Інструкції про порядок контролю і приймання топографо-геодезичних та картографічних робіт?
9. Які етапи передбачено в процедурі контролю та приймання геодезичних робіт?
10. Що таке Державна геодезична мережа і для чого вона створюється?
11. Які класи геодезичної мережі передбачено порядком її побудови?
12. Які вимоги встановлено до точності та обладнання при побудові геодезичної мережі?
13. Що включає порядок загальнодержавного топографічного та тематичного картографування?
14. Які основні масштаби передбачено для топографічної зйомки та в яких випадках вони застосовуються?
15. Які основні етапи виконання топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500?

## **6 НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ НОРМАТИВНОЇ ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ ТА ВІДШКОДУВАННЯ ЗБИТКІВ І ВТРАТ**

### **6.1 Правові засади проведення оцінки земель**

Правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель визначаються Законом України «Про оцінку земель» [15].

Об'єктами оцінки земель є: територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат лісгосподарського виробництва.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні (крім випадків спадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків спадкування ними за законом, так і випадків спадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків спадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою) та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки), втрат лісгосподарського виробництва, а

також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;

- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- фізичні особи – підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- фізичні та юридичні особи – розробники документації із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій» (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок).

Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися також на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом. Підставами для проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки є договір, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом, а також рішення суду.

За результатами бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Розробники технічної документації з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів про проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель.

## 6.2 Бонітування ґрунтів

Об'єктом бонітування є агровиробничі групи ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів.

**Агровиробниче групування ґрунтів** – це об'єднання їх у більші групи різновидів ґрунтів, близьких за агрономічними властивостями та особливостями сільськогосподарського використання. Їх зазначають у розділі ґрунтового нарису, де характеризується картограма агровиробничого групування ґрунтів і подано рекомендації щодо їхнього використання.

Матеріали агровиробничого групування ґрунтів використовують для визначення якості ґрунтових ресурсів та оцінки земель, правильного розміщення культур і спеціалізації сівозмін, найефективнішого застосування агротехнічних і меліоративних заходів, вирішення питань трансформації угідь. При комплексних агровиробничих групуваннях ґрунтів господарства використовують такі критерії:

- подібність агрономічних властивостей ґрунтів, що визначаються їхніми генетичними особливостями;
- схожість умов рельєфу за використанням сільськогосподарських угідь;
- подібність структури ґрунтового покриву.

Для ґрунтів, об'єднаних в одну агровиробничу групу, передбачається однаковий напрям їхнього сільськогосподарського використання (наприклад, під овочеві та інші інтенсивні культури) і загальний комплекс агротехнічних заходів при вирощуванні сільськогосподарських культур (введення сидератів, вапнування), застосування комплексу протиерозійних або меліоративних заходів тощо.

Отже, **агровиробнича група ґрунтів** – це об'єднання ґрунтових відмін на підставі близькості генезису, механічного складу, властивостей ґрунтоутворюючої породи, поживного режиму, фізико-хімічних показників і умов залягання, яке дозволяє застосовувати однакові заходи щодо раціонального використання ґрунтів та підвищення їхньої родючості.

**Агровиробнича група ґрунтів** – це рівноцінні за господарською добротністю ґрунти, які залягають на одних і тих самих елементах рельєфу, подібних за умовами зволоження і, в наслідок цього, близькі за агрофізичними, агрохімічними та іншими природними властивостями, що впливають на урожайність сільськогосподарських культур.

У 1963 році в Україні було здійснено суцільне обстеження ґрунтів і складено карту агровиробничих груп ґрунтів у масштабі 1 : 250 000. Усього на території України фахівці розрізняють понад 5 000 різновидів ґрунтів, але з метою уніфікації та спрощення процедури обробки показників ґрунтів було

прийнято 222 агровиробничі групи ґрунтів. Агровиробниче групування ґрунтів здійснюється такими показниками:

- походженням ґрунтів;
- їхнім механічним складом;
- рівнем родючості та іншими властивостями.

Агровиробничі групи ґрунтів пронумеровані в певному порядку і кожна з них має сталий код (позначення) і назву. Наприклад, кодом «53г» позначені чорноземи типові малогумусні та чорноземи сильнореградовані легкосуглинкові. Повний перелік агровиробничих груп ґрунтів України наведено в додатку 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру [16].

Інтегрально-природні характеристики ґрунтів відображає такий показник, як бал бонітету (добротність) ґрунтів, який встановлюється шляхом бонітування ґрунтів.

Термін «бонітування» походить від латинського «bonitas» – доброякісність. Засновником бонітування ґрунтів є вчений-ґрунтознавець В. В. Докучаєв (1854–1934), який в 80-ті роки ХІХ століття заклав основи генетичного ґрунтознавства.

Бонітування ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення проводиться не менше ніж один раз на 7 років. Роботи з бонітування ґрунтів виконуються у декілька етапів:

- уточнення природно-сільськогосподарського районування земельного фонду;
- складання списків агровиробничих груп ґрунтів;
- агроекономічне обґрунтування розміщення посівів сільськогосподарських культур;
- збір і обробка даних про якість ґрунтів вибір еталонів ґрунту для бонітування;
- розрахунок балів бонітету ґрунтів.

З метою визначення балів бонітету агрогруп для кожного природно-сільськогосподарського району складаються картосхеми зон вирощування найпоширених у країні товарних сільськогосподарських культур. Для орних земель це такі сільськогосподарські культури, як озима пшениця, озиме жито, ячмінь, овес, кукурудза на зерно, соняшник, цукровий буряк, картопля, льон. Для кожної із зернових культур бали бонітету визначаються окремо.

Картосхеми складаються й уточнюються на основі аналізу біологічних потреб окремих сільськогосподарських культур щодо тепла, світла, вологи, властивостей ґрунту на різних фазах розвитку та зіставлення мінімальних та максимальних значень цих даних з багаторічними природними показниками всієї території України. Використовуються багаторічні дані спостережень

метеостанцій, матеріали геоморфологічних, гідрологічних, ґрунтових та інших обстежень.

Наступним етапом є розробка шкал бонітетів ґрунтів шляхом обробки даних про властивості ґрунтів у межах природно-сільськогосподарських районів. Бонітет є інтегрованим показником якості (родючості) ґрунту стосовно конкретної сільськогосподарської культури. Виражений у балах бонітет є відносною величиною, яка інтегрує різнобічні ознаки та властивості ґрунту.

У кожному природно-сільськогосподарському районі для кожної культури визначається еталонний ґрунт (зональний), який є найбільш репрезентативним у межах району за площею, властивостями та родючістю. Це дає змогу родючість інших агрогруп визначати шляхом порівняння їхніх властивостей з властивостями еталонного ґрунту.

Встановлення балів бонітету здійснюється за об'єктивними найбільш сталими приходними властивостями ґрунтів, які корелюють з урожайністю культур. У різних природно-сільськогосподарських районах кореляційні зв'язки між властивостями ґрунтів та врожайністю культур різні, тому необхідно визначити – які саме властивості ґрунтів корелюють з врожайністю певних культур. Якщо значення коефіцієнтів кореляції знаходяться в інтервалі від 0,7 до 1,0, то це свідчить про тісний зв'язок показників врожайності та властивостей ґрунту. У процесі бонітування ґрунтів встановлюється ступінь відповідності властивостей ґрунтів вимогам сільськогосподарських рослин. До уваги беруться ті властивості ґрунтів, динаміка змін яких найменша та вони добре корелюють з врожайністю сільськогосподарських культур.

До таких властивостей ґрунтів належать:

- вміст гумусу в орному шарі та по генетичних горизонтах;
- потужність гумусових горизонтів;
- вміст фізичної глини-індекс фізичного стану;
- ступінь засоленості;
- скелетність ґрунтів;
- кислотність (рН солевого витягу);
- оглеєність;
- еродованість;
- вміст рухомих поживних речовин (фосфору та калію);
- змитість тощо.

Однією з найбільших проблем бонітування ґрунтів є встановлення еталонних значень оціночних властивостей та виявлення характеру залежності врожайності сільськогосподарських культур від показників властивостей ґрунтів у різних інтервалах їхніх значень. Для бонітування на кожний природно-сільськогосподарський район необхідно скласти шкалу на 100-бальній основі.

У межах природно-сільськогосподарського району вибирається еталонний ґрунт, стосовно якого розраховують бали бонітету інших ґрунтів за формулою

$$Б = \frac{П}{П_e} \cdot 100,$$

де Б – бал бонітету;

П – показник властивості ґрунту, для якого визначається бал бонітету (наприклад вміст гумусу);

П<sub>е</sub> – показник властивості ґрунту, прийнятого за еталон.

Формулу використовують для розрахунку балів бонітету в більшості випадків, оцінюючи якість ґрунтів як за показниками природних властивостей, так і за показниками врожайності сільськогосподарських культур. Із формули очевидно, що якість еталонного ґрунту оцінюється у 100 балів, ця оцінка є найпоширенішою умовною ціною якості ґрунтів, прийнятих за еталон.

За визначеними балами бонітету ґрунтів складають дві оцінювальні шкали. Першу, основну, складають за об'єктивними, тобто, природними і набутими властивостями ґрунту; другу – за врожайністю сільськогосподарських культур для орних земель або за продуктивністю кормової маси на сіножатях і пасовищах.

Оцінювальні шкали можуть бути замкненими або розімкненими. Якщо еталоном слугують ґрунти, які за природними ознаками належать до найродючіших, за таких умов еталонним приймають показник максимальної урожайності, – отримують *замкнену шкалу*. Якщо за еталон приймають природні ознаки та дані урожайності домінуючого типу ґрунтів, побудовану оцінювальну шкалу називають *розімкненою*.

Бонітування здійснюють як за показником окремої властивості ґрунту, наприклад за вмістом гумусу, так і з врахуванням сукупності природних властивостей ґрунту. Оскільки властивості ґрунту по-різному впливають на урожайність, для зваженого урахування цього впливу використовують так звані показники детермінації:

$$Д = r^2,$$

де *r* – коефіцієнт кореляції між урожайністю а показником окремої властивості ґрунту.

Коефіцієнт кореляції визначають в результаті кореляційного аналізу за встановленою формулою. Значення коефіцієнта кореляції вказує на тісноту зв'язку між урожайністю та показником окремої властивості ґрунту. Наявність зв'язку між обома факторами показує коефіцієнт кореляції в інтервалі

0,51–0,70, коефіцієнт кореляції в інтервалі від 0,71 до 0,90 вказує на тісний зв'язок, а якщо більше 0,90 – дуже тісний зв'язок.

Узагальнений бал бонітету ґрунту, з урахуванням внеску кожного фактора, обчислюють як середньозважений щодо показників детермінації за формулою

$$B_r = \frac{B_1 D_1 + B_2 D_2 + \dots + B_n D_n}{D_1 + D_2 + \dots + D_n},$$

де  $B_r$  – узагальнений бал бонітету ґрунту;

$B_1, B_2, B_n$  – бали ґрунту за окремими властивостями;

$D_1, D_2, D_n$  – показники детермінації між окремими властивостями й урожайністю.

Бали бонітування зводяться в оцінювальні шкали, які після перевірки використовують для оцінки ґрунтів у сільськогосподарських підприємствах на території природно-сільськогосподарського району. Якість складеної бонітувальної шкали перевіряється через вірогідність її основної оцінювальної одиниці – одного бала. Для цього, користуючись даними про середню багаторічну урожайність окремої провідної культури, наприклад озимої пшениці, з території, яку займає чітко визначена за якістю групи ґрунтів, обчислюють ціну одного бала шкали:

В іншому господарстві даного земельно-оціночного району обчислюють розрахункову урожайність для тих земель, де вирощувалась аналогічна культура. Потім розраховану урожайність  $(\Pi_y)_p$  порівнюють з фактичною  $(\Pi_y)_ф$ . Якщо виконується умова

$$(\Pi_y)_p = (\Pi_y)_ф \pm 0,05(\Pi_y)_p,$$

то шкала вважається вірогідною та затверджується для використання.

### 6.3 Нормативна грошова оцінка земельних ділянок

**Нормативна грошова оцінка земельних ділянок (НГО)** – капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.

Систему нормативно-правового забезпечення проведення НГО доцільно представити так. До 03.11.2021 порядок проведення НГО відрізнявся залежно від розташування та приналежності до категорії земель сільськогосподарського призначення. Існували три методики та відповідні порядки, що регламентували проведення нормативної оцінки територій [17]:

- Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджена Постановою КМУ від 16 листопада 2016 р. № 831 (втратила чинність);

- Порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення, затверджений Наказом Мінагрополітики України від 23.05.2017 № 262 (втратив чинність);

- Методика нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджена Постановою КМУ від 23.11.2011 № 1278 (втратила чинність);

- Порядок нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення (крім земель населених пунктів), затверджений Наказом Мінагрополітики України від 22.08.2013 № 508 (втратив чинність);

- Методика нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджена постановою КМУ від 23.03.1995 № 213 (втратила чинність);

- Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений Наказом Мінагрополітики України від 25.11.2016 № 489 (втратив чинність).

Після прийняття Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок» [18] існує єдина уніфікована методика для всіх типів територій та категорій земель. Ця методика має такі переваги:

- можливість проведення НГО одночасно для всієї території територіальної громади;

- автоматизація розрахунку розміру НГО в системі державного земельного кадастру;

- єдність підходів та методології розрахунку для всіх земель.

Згідно зі ст. 15 Закону [15] підставою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Також нормативна грошова оцінка земельних ділянок може проводитися на підставі договору, який укладається заінтересованими особами в порядку, встановленому законом.

З точки зору проведення процедури НГО визначальними є такі вихідні дані:

- межі, в яких проводиться нормативна оцінка (бажано витяг із ДЗК);

- наявність актуальної картографічної основи (бажано в електронному вигляді).

Також доречною буде інформація щодо:

- чисельності населення у населених пунктах громади;

- містобудівна документація на відповідну територію;

- геопросторові дані що містять координати поворотних точок меж земельних ділянок зокрема та інформація яка відсутня в ДЗК;
- наявність схеми (карти) природно-сільськогосподарського районування земель та картограми розповсюдження агропромислових груп ґрунтів;
- результати ґрунтових обстежень (якщо проводились);
- інформація про категорію лісів на території громади;
- наявність попередніх технічних документів з НГО;
- інформація про проведення НГО у сусідніх громадах;
- та інші дані екологічного та соціального спрямування.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (Цн) визначається за такою формулою [18]:

$$\text{Цн} = \text{Пд} \cdot \text{Нрд} \cdot \text{Км1} \cdot \text{Км2} \cdot \text{Км3} \cdot \text{Км4} \cdot \text{Кцп} \cdot \text{Кмц} \cdot \text{Кні},$$

де Пд – площа земельної ділянки, квадратних метрів;

Нрд – норматив капіталізованого рентного доходу за одиницю площі;

Км1 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зони впливу великих міст;

Км2 – коефіцієнт, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів;

Км3 – коефіцієнт, який враховує розташування території територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення;

Км4 – коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки;

Кцп – коефіцієнт, який враховує цільове призначення земельної ділянки відповідно до відомостей Державного земельного кадастру;

Кмц – коефіцієнт, який враховує особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням;

Кні – добуток коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки.

Відповідно до положень методики вся територія, що перебуває в межах юрисдикції сільської, селищної, міської ради або в межах території територіальної громади, поділяється на оціночні райони, що мають переважно однотипні функціонально-планувальні якості та обмежені природними (морське узбережжя, річки, канали, струмки, балки, рівчаки тощо), антропогенними (дороги, вулиці та провулки, сільбищі, шляхові споруди, лісосмуги, канали, історико-культурні, промислові, рекреаційні масиви тощо), адміністративними (межі територій сіл, селищ, міст, сільських, селищних,

міських рад, територіальних громад) та іншими (межі кадастрових кварталів тощо) межами та рубежами.

Під час виділення меж оціночних районів можуть використовуватися матеріали опорних планів генеральних планів населених пунктів (за наявності).

Підлягають виділенню в окремі оціночні райони:

- смуги відведення магістральної залізниці (за винятком вокзалів та привокзальних площ);
- землі під відкритими розробками, кар'єрами, шахтами та відповідними спорудами;
- смуги відведення магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів;
- смуги відведення ліній електропередачі напругою 220 кВ і вище.

Зокрема коефіцієнт, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4), диференціюється за оціночними районами та враховує:

- неоднорідність функціонально-планувальних якостей території;
- доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку;
- рівень інженерного забезпечення та благоустрою території (наявність і можливість підключення об'єктів нерухомості до мереж водо-, електро-, газо-, тепlopостачання та водовідведення);
- рівень розвитку сфери обслуговування населення (доступність основних закладів соціальної інфраструктури (школи, дитячі дошкільні заклади, заклади охорони здоров'я, інші об'єкти соціальної інфраструктури);
- екологічна якість території (рівень забруднення повітря, ґрунтів, акустичне та електромагнітне забруднення, площа санітарно-захисних зон, а також площа зелених насаджень загального користування, водних акваторій і місць відпочинку);
- складність фізико-географічних та геоморфологічних умов (наявність ярів, крутосхилів, підтоплення тощо);
- привабливість середовища (різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо).

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок розробником складається технічна документація з НГО, яка має містити:

- рішення про проведення НГО земельних ділянок;
- завдання на виконання робіт;
- пояснювальну записку, що містить відомості про місце розташування, чисельність населення територіальної громади, її адміністративного центру та інших населених пунктів, обґрунтування оціночного зонування території територіальної громади та визначення коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);

- відомості про величину нормативів капіталізованого рентного доходу;
- схему оціночних районів;
- таблицю із зазначенням для кожного оціночного району коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зони впливу великих міст (Км1), коефіцієнта, який враховує курортно-рекреаційне значення населених пунктів (Км2), коефіцієнта, який враховує розташування територіальної громади в межах зон радіаційного забруднення (Км3), коефіцієнта, який характеризує зональні фактори місця розташування земельної ділянки (Км4);
- схему природно-сільськогосподарських районів на територію територіальної громади;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів на територію територіальної громади;
- таблицю із зазначенням переліку агровиробничих груп ґрунтів та їх балів бонітету за сільськогосподарськими угіддями;
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують цільове призначення земельної ділянки (Кцп);
- таблицю із зазначенням коефіцієнтів, які враховують особливості використання земельної ділянки в межах категорії земель за основним цільовим призначенням (Кмц);
- розрахунок добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за період від затвердження нормативу капіталізованого рентного доходу до дати проведення оцінки (Кні).

Відповідно до ст. 23 Закону [15] технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою. Протягом місяця з дня надходження технічної документації з НГО відповідна сільська, селищна, міська рада розглядає та приймає рішення про затвердження або відмову в затвердженні такої технічної документації. Підставою для відмови може бути лише невідповідність документації вимогам законів і прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів або розташування земель чи земельних ділянок на території іншої територіальної громади. Рішення про відмову в затвердженні технічної документації з НГО земельних ділянок має містити посилання на конкретні норми законів та прийнятих відповідно до закону нормативно-правових актів, яким суперечить відповідна технічна документація.

З метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про нормативну грошову оцінку земельних ділянок складається електронний документ.

## **6.4 Підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам**

Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (стаття 152 ЗКУ [1]).

Згідно зі статтею 224 Господарського кодексу під збитками розуміють витрати, зроблені управненою стороною, втрата або пошкодження її майна, а також не одержані нею доходи, які управнена сторона одержала б у разі належного виконання зобов'язання або додержання правил здійснення господарської діяльності другою стороною.

До складу збитків включаються [21]:

- вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна, визначена відповідно до вимог законодавства;
- додаткові витрати (штрафні санкції, сплачені іншим суб'єктам, вартість додаткових робіт, додатково витрачених матеріалів тощо), понесені стороною, яка зазнала збитків внаслідок порушення зобов'язання другою стороною;
- неодержаний прибуток (упущена вигода), на який сторона, яка зазнала збитків, мала право розраховувати у разі належного виконання зобов'язання другою стороною;
- матеріальна компенсація моральної шкоди у випадках, передбачених законом.

Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок (стаття 156 ЗКУ [1]):

- вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом;
- тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;
- використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;

– використання земельних ділянок для потреб надрокористування для геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення та для будівництва і розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності.

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Порядком визначення збитків власникам землі і землекористувачам [22], який передбачає формування комісій, які створюються Київською та Севастопольською міськими, районними державними (військовими) адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних (військових) адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники фінансових органів, уповноважених органів містобудування та архітектури, а також за згодою представники територіальних органів Держекоінспекції, Держгеокадастру.

Відшкодуванню підлягають:

- вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;
- вартість плодючих та інших багаторічних насаджень;
- вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;
- понесені або необхідні витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на

незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проєктні роботи;

– інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених або необхідних витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Для визначення розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам, юридичним особам та громадянам, на всіх категоріях земель внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання застосовується Методика [23].

Розмір шкоди визначається окремо по кожному із зазначених правопорушень.

Окремо визначаються втрати лісогосподарського виробництва, які включають втрати лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель (стаття 207 ЗКУ [1]).

Відшкодуванню підлягають втрати лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із лісогосподарським виробництвом, а також внаслідок використання для будівництва, розміщення і експлуатації об'єктів нафтогазовидобування, облаштування родовища та надрокористування для геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення та для будівництва і розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності.

Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

Втрати лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Процедура визначення та відшкодування втрат лісогосподарського виробництва визначає Порядок визначення втрат лісогосподарського виробництва [24].

Процедура визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації, починаючи з 19 лютого 2014 року визначається Порядком визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації [25].

Визначення шкоди та збитків здійснюється окремо за багатьма напрямками, одним з яких є шкода, завдана земельним ресурсам – напрям, що включає шкоду від пошкодження і знищення родючого шару ґрунту та шкоду, зумовлену забрудненням і засміченням земельних ресурсів.

Основні показники, які оцінюються:

- витрати на рекультивацію земель, які були порушені внаслідок бойових дій, будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій для облаштування державного кордону;
- витрати на консервацію земельних ділянок, забруднених хімічними речовинами внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час воєнного стану, а також земельних ділянок, на яких розташовані військові інженерно-технічні та/або фортифікаційні споруди;
- збитки, завдані власникам (землекористувачам) земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- витрати на відновлення меліоративних систем;
- шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок забруднення ґрунтів речовинами, які негативно впливають на їх родючість та інші корисні властивості;
- шкода, завдана ґрунтам та земельним ділянкам внаслідок засмічення земельних ділянок сторонніми предметами, матеріалами, відходами та/або іншими речовинами.

Шкода та збитки за показниками 1–4 визначаються відповідно до Методики визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії російської федерації [26], а за показниками 5–6 – Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану [27].

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що є правовою основою проведення оцінки земель в Україні?
2. Які види оцінки земель передбачені законодавством України?
3. У чому полягає відмінність між нормативною та експертною грошовою оцінкою земель?
4. Які органи здійснюють організацію та контроль за проведенням оцінки земель?

5. Що таке бонітування ґрунтів і яка його мета у контексті оцінки земель?
6. Які основні показники враховуються під час бонітування ґрунтів?
7. Що є базою для проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок?
8. Які складові включає технічна документація з нормативної грошової оцінки?
9. Для яких цілей використовується нормативна грошова оцінка земель?
10. Що таке масова оцінка земель і в яких випадках вона застосовується?
11. Які підходи використовуються при масовій оцінці земельних ділянок?
12. Який порядок та підстави відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам?
13. У чому полягає механізм визначення втрат лісогосподарського виробництва?
14. Які документи регулюють визначення шкоди, завданої Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації?
15. Які методики застосовуються для оцінки збитків, завданих земельним ресурсам під час війни?

## **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 2 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗРОБКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

### **7 ОСОБЛИВОСТІ РОЗРОБКИ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ**

#### **7.1 Підстави проведення землеустрою**

Землеустрій здійснюється на підставі:

- рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою (у тому числі при розробленні містобудівної документації);
- укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;
- судових рішень.

Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених Законом [3]

та Земельним кодексом України. Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений термін дії.

Договір на розробку землепорядної документації є юридичним інструментом, що фіксує зобов'язання сторін – замовника і виконавця – щодо створення документації із землеустрою. Його структура містить низку ключових складових, кожна з яких відіграє важливу роль у регулюванні правовідносин.

Початкова частина договору встановлює правову ідентифікацію сторін та окреслює загальні положення, зокрема дату й місце укладення договору. Центальною складовою виступає предмет договору, який визначає вид документації, що підлягає розробці, а також характеристику об'єкта робіт – земельної ділянки. Це формує підґрунтя для подальших дій і дає чітке розуміння обсягу та суті послуг.

Дуже важливою є частина, яка регламентує обов'язки сторін: вона визначає права й відповідальність кожної сторони, строки, в які має бути виконане завдання, а також порядок передачі та приймання результатів. В окремому розділі викладено порядок фінансування – вартість робіт, умови оплати, форма розрахунків – що забезпечує фінансову визначеність та убезпечує від можливих непорозумінь.

Договір також містить положення про відповідальність сторін у разі порушення умов, а також умови щодо форс-мажорних обставин, які можуть вплинути на виконання зобов'язань. У фінальній частині, яка містить строк дії договору, порядок вирішення спорів, а також реквізити та підписи сторін, закріплюється остаточне погодження умов між сторонами.

## **7.2 Види документації із землеустрою**

*Документація із землеустрою (землепорядна документація)* – затверджені в установленому порядку текстові та графічні матеріали, якими регулюється використання та охорона земель державної, комунальної та приватної власності, а також матеріали обстеження і розвідування земель тощо.

Документація із землеустрою розробляється в електронній та паперовій формах у вигляді:

- *схеми* – вид землепорядної документації, що розробляється для раціонального використання та організації території адміністративно-територіальних одиниць, враховуючи природні, економічні та соціальні умови. Вона визначає комплекс взаємопов'язаних заходів, спрямованих на впорядкування землекористування, встановлення меж земельних ділянок, а також вирішення інших питань, пов'язаних з використанням та охороною земель;

- проєкту – сукупність економічних, проєктних і технічних документів щодо обґрунтування заходів з використання та охорони земель, які передбачається здійснити за таким проєктом;

- робочого проєкту – сукупність економічних, проєктних і технічних документів з використання та охорони земель, що включає розрахунки, опис, креслення технічних рішень, кошторис, реалізацію яких передбачається здійснити протягом строку, встановленого цим проєктом;

- технічної документації – сукупність текстових та графічних матеріалів, що визначають технічний процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проєктування.

Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, – комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною.

***Види документації із землеустрою:***

- схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;

- проєкти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад;

- проєкти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;

- містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій);

- проєкти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів;

- проєкти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

- проєкти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;

- проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

- проєкти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

- проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- робочі проекти землеустрою;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель;
- технічна документація із землеустрою щодо резервування цінних для заповідання територій та об'єктів;
- технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж режимоутворювальних об'єктів культурної спадщини.

Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються винятково Законом «Про землеустрій» [3].

Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-правових актів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується сертифікованим інженером-землевпорядником, який відповідає за якість робіт із землеустрою:

- у паперовій формі – підписом та особистою печаткою;
- в електронній формі – накладанням кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги».

### **7.3 Вимоги до землевпорядної документації**

Документація із землеустрою включає текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації. Вона розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.

Документація із землеустрою у складі текстових матеріалів обов'язково містить пояснювальну записку, в якій зазначаються:

- підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
- основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
- використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
- використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;

- використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
- використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
- використана розробником затверджена містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації;
- опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
- опис та обґрунтування проєктного рішення;
- інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
- інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
- виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
- умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проєктного рішення);
- інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
- інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
- заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 Закону [3].

До пояснювальної записки за рішенням розробника можуть бути додані документи, що підтверджують відомості (інформацію), наведені в ній.

У графічній частині документації із землеустрою відображаються існуючі (за наявності) та проєктні межі об'єктів землеустрою, відомості про які підлягають внесенню до Державного земельного кадастру відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», креслення технічних рішень (для робочих проєктів землеустрою).

До документації із землеустрою, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, додається копія документа, на підставі якого набуто право власності, користування такою земельною ділянкою (за наявності).

#### **7.4 Порядок погодження та затвердження землевпорядної документації**

Погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, інші суб'єкти, визначені статтею 186 ЗКУ [1], зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання документації із землеустрою безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.

У разі якщо протягом десяти робочих днів з дня одержання технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель в результаті проведення державної інвентаризації земель землекористувач, який має право постійного користування земельною ділянкою і належить до підприємств, установ та організацій, що перебувають у державній власності, не надав свої висновки про її погодження або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на визначені цією статтею підстави відмови, така технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель вважається погодженою ним.

Документація із землеустрою погоджується територіальними органами Держгеокадастру за принципом екстериторіальності. Документація на погодження подаватиметься лише в електронній формі та через особистий кабінет. Висновок про розгляд документації із землеустрою надсилатиметься розробнику на електронну пошту, скріплюватиметься лише електронним цифровим підписом і міститиме QR-код.

Підставою для відмови у погодженні та затвердженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади, органам місцевого

самоврядування, іншим суб'єктам, визначеним цією статтею, при погодженні та затвердженні документації із землеустрою забороняється вимагати:

- додаткові матеріали та документи, не включені до складу документації із землеустрою, визначеного Законом України «Про землеустрій»;
- надання погодження документації із землеустрою будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами чи організаціями, погодження яких не передбачено статтею 186 ЗКУ [1];
- проведення будь-яких обстежень, експертиз чи робіт.

Кожен орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, інший суб'єкт, визначений цією статтею, розглядає та погоджує документацію із землеустрою самостійно та незалежно від погодження такої документації іншими органами.

Висновок (рішення) органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, іншого суб'єкта, визначеного цією статтею, щодо відмови у погодженні або затвердженні документації із землеустрою має містити вичерпний перелік недоліків документації із землеустрою з описом змісту недоліку та посиланням на відповідні норми законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, затверджену документацію із землеустрою або містобудівну документацію. Повторна відмова у погодженні або затвердженні документації із землеустрою допускається лише у разі, якщо розробник не усунув недоліки, зазначені у попередньому висновку (рішенні), а також якщо підстава для відмови виникла після надання попереднього висновку (рішення). Повторна відмова у погодженні або затвердженні не позбавляє розробника документації із землеустрою права усунути недоліки такої документації та подати її на погодження або затвердження.

## **7.5 Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель**

Документація, яка є підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру, подається органу, що здійснює внесення таких відомостей, також у формі електронного документа.

Електронний документ, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді – електронний файл уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується під час ведення Державного земельного кадастру і виконання топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та оцінки земель [16].

Зміст електронного документа формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах та їх аналогах в електронній формі, складених виконавцями робіт.

До електронного документа вноситься інформація про:

- результати (існуючі, за наявності проєктні) та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;
- об'єкти Державного земельного кадастру;
- суб'єктів земельних відносин.

Формат електронного документа визначає метамову, на основі якої визначаються специфічні, предметно-орієнтовані схеми даних для кожного виду документації із землеустрою та оцінки земель.

Електронний документ створюється у вигляді файлу формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8), який повинен бути коректним (well-formed) та валідним (valid).

Файл складається з текстових рядків, що містять елементи та атрибути, а також їх значення. Назви елементів та атрибутів складаються з англійських літер.

Типи елементів можуть бути простими (simple type) або комплексними (complex type). Комплексні типи як сукупність вкладених простих та комплексних типів описуються окремими таблицями, наведеними у Порядку ведення Державного земельного кадастру [16]. Опис логічної структури елемента електронного документа наведено в додатку 1 [16].

Структура електронного документа складається із службової та інформаційної частин.

Службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити електронного документа та виконавця робіт і складається з:

- інформації про електронний документ;
- інформації про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа.

Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про об'єкти Державного земельного кадастру і їх метричні відомості та складається з:

- метричної інформації електронного документа;
- територіальної зони (групи об'єктів Державного земельного кадастру);
- кадастрової зони;
- кадастрового кварталу.

Електронний документ подається Державному кадастровому реєстратору, який здійснює внесення відповідних відомостей до Державного земельного

кадастру, разом із документацією, яка є підставою для такого внесення, у паперовому вигляді.

Перевірка відповідності наданого електронного документа наявним даним Державного земельного кадастру та встановленим вимогам до змісту, структури і технічних характеристик щодо розроблення такого документа здійснюється Державним кадастровим реєстратором, уповноваженим здійснювати внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

За допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікований інженер-землевпорядник повинен мати можливість здійснення автоматизованої перевірки відповідності електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою, встановленим вимогам щодо змісту, структури і технічних характеристик до розроблення такого документа та його відповідності існуючим відомостям Державного земельного кадастру до подання заяви про внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. За результатами перевірки формується електронний протокол перевірки з описом помилок (за наявності).

## **7.6 Державний фонд із землеустрою та оцінки земель**

Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель формується на основі збирання, обробки, обліку матеріалів, отриманих у результаті здійснення землеустрою та оцінки земель. Він ведеться в електронній формі. Документація із землеустрою та оцінки земель Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель є державною власністю і не може передаватися у приватну власність.

Сертифіковані інженери-землевпорядники, які відповідають за якість робіт із землеустрою, зобов'язані безоплатно передавати документацію із землеустрою та оцінки земель до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді у місячний строк після її затвердження. Порядок передачі такої документації визначається Положенням про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель [28].

Державний фонд складається:

- із Головного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
- регіональних фондів документації із землеустрою та оцінки земель Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя;
- місцевих фондів документації із землеустрою та оцінки земель районів, міст, селищ та сіл.

Залежно від виду документації із землеустрою та оцінки земель та рівня проведення землеустрою розробник такої документації та розробник технічної

документації з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок, а також звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок через електронний вебпортал Держгеокадастру або через Єдиний державний вебпортал електронних послуг за заявою, форму якої наведено у додатку 1 Порядку [28], безоплатно передає документацію із землеустрою та оцінки земель в електронній формі у місячний строк після її затвердження та накладення кваліфікованого електронного підпису відповідно до вимог Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги» сертифікованого інженера-землевпорядника, відповідального за якість робіт:

- із землеустрою та оцінки земель, проведених на загальнодержавному рівні, до Головного фонду;
- землеустрою та оцінки земель, проведених на регіональному рівні, – до регіонального фонду;
- землеустрою та оцінки земель, проведених на місцевому рівні, – до місцевого фонду.

Якщо технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розроблена у воєнний час із метою формування земельних ділянок для передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, її передача до місцевого фонду здійснюється безоплатно електронною поштою в електронній формі органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які прийняли рішення про її затвердження, протягом п'яти днів після її затвердження.

Документація із землеустрою та оцінки земель в електронній формі повинна відповідати таким вимогам:

- формат зображення – кольоровий;
- роздільна здатність – 300 точок на дюйм;
- глибина кольору – не менше ніж 4 біти;
- формат файлу – PDF;
- розмір файлу – не більше ніж 300 мегабайтів.

Текст матеріалів документації із землеустрою та оцінки земель в електронній формі повинен бути розбірливим.

Запитувачами матеріалів Державного фонду є всі заінтересовані юридичні та фізичні особи незалежно від того, стосуються їх такі матеріали чи ні, без пояснення причини подання запиту на інформацію.

Технологічні та програмні засоби, необхідні для оприлюднення відомостей та документів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, повинні забезпечувати юридичним та фізичним особам можливість авторизованого перегляду, копіювання та роздрукування інформації, яка відповідно до цієї статті надається безоплатно, на основі

поширених веб-оглядачів та редакторів, без необхідності застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів, цілодобово, без обмежень.

Наявні матеріали Державного фонду в електронній формі підлягають оприлюдненню на офіційному вебсайті Держгеокадастру після знеособлення персональних даних фізичних осіб (реєстраційного номера облікової картки платника податків, серії та номера паспорта, місця проживання, дати народження).

У разі відсутності матеріалів Державного фонду в електронній формі такі матеріали перетворюються в електронну форму та надаються у порядку, визначеному Законом України «Про доступ до публічної інформації», юридичним та фізичним особам за запитом на інформацію протягом п'яти робочих днів з дня отримання такого запиту.

Відомості Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, що містять інформацію, яка, відповідно до закону, становить державну таємницю, надаються в порядку та на умовах, визначених Законом України «Про державну таємницю».

### **Запитання для самоконтролю**

1. Яке значення мають рішення органів виконавчої влади для організації робіт із землеустрою?
2. У яких випадках органи місцевого самоврядування приймають рішення щодо проведення робіт із землеустрою?
3. Які документи є підставою для розроблення документації із землеустрою?
4. Хто є сторонами договору на виконання робіт із землеустрою?
5. Які обов'язкові умови мають бути передбачені у договорі між розробником документації та замовником?
6. У яких випадках укладається договір між землевпорядною організацією та землекористувачем, а не землевласником?
7. Яке значення мають судові рішення у сфері виконання чи затвердження землевпорядної документації?
8. Які типові спори у сфері землеустрою розглядаються судами?
9. Який порядок погодження документації із землеустрою передбачено чинним законодавством України?
10. Хто здійснює затвердження документації із землеустрою в різних випадках?
11. Які основні види документації із землеустрою передбачені законодавством?

12. Які вимоги встановлено до структури, змісту та оформлення землевпорядної документації?

13. У чому полягають відмінності між електронною та паперовою формами землевпорядної документації?

14. Яке призначення Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель?

15. Яка інформація вноситься до електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель?

## **8 ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ДОКУМЕНТАЦІЯ, ЩО РОЗРОБЛЯЄТЬСЯ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ НА ЗАГАЛЬНОДЕРЖАВНОМУ ТА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНЯХ**

### **8.1 Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад**

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад розробляються з метою визначення перспективи щодо використання та охорони земель, для підготовки обґрунтованих пропозицій у галузі земельних відносин, організації раціонального використання та охорони земель, перерозподілу земель з урахуванням потреби сільського, лісового та водного господарств, розвитку сіл, селищ, міст, територій оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення тощо (стаття 45 Закону [3]).

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, територій територіальних громад розробляються щодо території відповідного району, територіальної громади, села, селища, міста.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель району розробляються за рішенням районної ради. Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель села, селища, міста, територіальної громади розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Схема землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад включає:

- завдання на складання схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;
- пояснювальну записку;
- характеристику природних умов адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;
- інформацію про сучасний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад (включаючи обмеження у використанні земель);
- картограму категорій земель у розрізі угідь у межах відповідної території;
- картограму агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів;
- еколого-економічне обґрунтування використання та охорони земель;
- техніко-економічні показники схеми землеустрою;
- відомості про якісні характеристики угідь, заходи щодо охорони земель і ґрунтів;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
- інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, територій територіальних громад;
- схему запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки.

Затверджуються схеми відповідними органами, які прийли рішення.

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць підлягають стратегічній екологічній оцінці.

## **8.2 Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць**

Для встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж відповідних адміністративно-територіальних одиниць.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням

інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженій містобудівній документації (стаття 46 Закону [3]).

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- план існуючої (за наявності) та проектної межі адміністративно-територіальної одиниці;
- площу земель в існуючих (за наявності) та проектних межах адміністративно-територіальної одиниці;
- опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- каталог координат поворотних точок меж адміністративно-територіальної одиниці.

Проект землеустрою щодо зміни меж населеного пункту може також передбачати пов'язані із цим зміни меж інших суміжних адміністративних одиниць, якщо прийняття рішення про їх зміну згідно із законом належить до компетенції одного органу.

Межі адміністративно-територіальних одиниць визначаються як по суходолу, так і по водному простору.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж сіл, селищ, міст розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради. Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж району розробляється за рішенням відповідної районної ради, а якщо районна рада не утворена – обласної ради.

Проект землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці підлягає погодженню сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення її меж. У разі розширення меж населеного пункту за рахунок території, яка не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується з Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

У разі встановлення меж міст проект також погоджується з Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.

Рішення про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць є одночасно рішенням про затвердження проектів землеустрою щодо їх встановлення (зміни).

Відомості про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальних одиниць вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про встановлені (змінені) межі адміністративно-територіальних одиниць

зазначаються у витязі з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській, районній, обласній раді.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць погоджуються сільськими, селищними, міськими, районними радами, районними державними адміністраціями, за рахунок території яких планується здійснити розширення таких меж. У разі розширення меж адміністративно-територіальної одиниці за рахунок території, що не входить до складу відповідного району, або якщо районна рада не утворена, проект погоджується Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

У разі встановлення меж міст проект також погоджується Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласною радою.

Рішення Верховної Ради України, органу місцевого самоврядування про встановлення (зміну) меж адміністративно-територіальної одиниці одночасно є рішенням про затвердження проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальної одиниці.

Проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж районів у містах погоджуються з відповідною районною у місті радою, районною у місті державною адміністрацією (у разі їх утворення).

### **8.3 Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад**

Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються з метою (стаття 46-1 Закону [3]):

- з'ясування дійсної межі території територіальної громади;
- вирішення спору між декількома органами місцевого самоврядування щодо меж територій територіальних громад;
- внесення відомостей про межі території територіальної громади до Державного земельного кадастру.

При розробленні проєктів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад не допускається:

- встановлення межі території територіальної громади, що змінюватиме межі адміністративно-територіальних одиниць;
- розташування сформованої земельної ділянки в межах декількох територіальних громад (крім земель лісгосподарського призначення, водного фонду, природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельних ділянок під лінійними об'єктами транспортної, енергетичної інфраструктури).

Проект землеустрою щодо встановлення меж території територіальної громади включає:

- пояснювальну записку;
- завдання на виконання робіт;
- викопіювання із проекту формування території сільської (селищної) ради (за наявності);
- опис меж території територіальної громади;
- креслення меж території територіальної громади, складене у відповідному масштабі;
- каталог координат поворотних точок меж території територіальної громади.

Межі території територіальної громади можуть проходити по суходолу і по водному простору.

У разі встановлення меж території об'єднаної територіальної громади проект землеустрою щодо встановлення її межі має визначати зовнішні межі об'єднаної територіальної громади, межі територій усіх територіальних громад, що увійшли до її складу.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад розробляються за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Відомості про межі території територіальної громади вносяться до Державного земельного кадастру. Відомості про межі території територіальної громади зазначаються у витягу з Державного земельного кадастру, який безоплатно видається відповідній сільській, селищній, міській раді.

Проекти землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад погоджуються сільськими, селищними, міськими радами суміжних територіальних громад і затверджуються сільською, селищною, міською радою, що представляє інтереси територіальної громади, межі території якої встановлюються. У разі відмови сільської, селищної, міської ради у погодженні проекту землеустрою спір вирішується у судовому порядку.

#### **8.4 Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів**

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського

призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів розробляються з метою (стаття 47 Закону [3]):

- збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу;
- створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму;
- створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини;
- проведення науково-дослідних робіт;
- встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;
- визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів визначають місце розташування і розміри земельних ділянок, власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення, водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, а також встановлюють режим використання та охорони їх територій. Вони розробляються на підставі укладених договорів між замовниками документації із землеустрою та її розробниками.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів для біосферних заповідників, природних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків, парків – пам'яток садово-паркового мистецтва та зоологічних парків можуть розроблятися лише на землях та земельних ділянках, що включаються до складу таких територій без вилучення у землевласників та землекористувачів.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів включають:

- завдання на складання проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- характеристику території із встановленням режиму використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
- витяг з графічної частини відповідної містобудівної документації з позначеними межами водоохоронної зони, прибережної захисної смуги, пляжної зони (за наявності);
- інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, яка є складовою схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці (за наявності);
- план організації території з відображенням угідь, землевласників і землекористувачів, у тому числі земельних ділянок, щодо яких встановлені обмеження у використанні;
- план меж земельних ділянок, що включаються до території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів без їх вилучення у землевласників та землекористувачів;
- креслення перенесення в натуру (на місцевість) меж території оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення та земель водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж території оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у натурі (на місцевості);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок.

Проект землеустрою, що розробляється з метою внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі та режими використання земель,

щодо яких відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» встановлюються обмеження у використанні земель, включає:

- завдання на складання проєкту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- характеристику території із встановленням режиму використання земель, на яких розташовані об'єкти культурної всесвітньої спадщини, пам'ятки культурної спадщини, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби, зони охорони, буферні зони, історичні ареали населених місць;
- матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування;
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- перелік земельних ділянок, на які поширюється дія зони обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості обчислення площі зони обмеження, у тому числі каталог координат.

Межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон встановлюються і по суходолу, і по водному простору.

Рішення про затвердження проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон одночасно є рішенням про встановлення меж таких територій.

Відомості про межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, межі обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів вносяться до Державного земельного кадастру.

Проєкти землеустрою погоджуються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, земель оздоровчого, рекреаційного призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон), органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища (у разі наявності територій чи об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення) і затверджуються їх замовниками.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що таке схема землеустрою адміністративно-територіальної одиниці та яка її мета?
2. Які завдання вирішуються у схемах землеустрою та техніко-економічних обґрунтуваннях використання й охорони земель територіальних громад?
3. Який зміст включають техніко-економічні обґрунтування використання земель?
4. У чому полягає різниця між схемою землеустрою та проектом землеустрою?
5. Яке нормативно-правове регулювання стосується розроблення схем землеустрою територіальних громад?
6. Які цілі переслідує проект землеустрою щодо встановлення або зміни меж адміністративно-територіальних одиниць?
7. Які документи є підставою для розроблення проекту встановлення меж адміністративно-територіальної одиниці?
8. Який порядок погодження та затвердження проекту землеустрою щодо меж адміністративно-територіальних одиниць?
9. У чому полягає зміст проекту землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад?
10. Які підстави для ініціювання розроблення проекту землеустрою щодо меж територіальної громади?
11. Яка мета розроблення проектів землеустрою щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду?
12. Які особливості мають проекти землеустрою для земель рекреаційного, історико-культурного та оздоровчого призначення?
13. Які особливості проектів землеустрою щодо лісогосподарських територій та земель водного фонду?
14. У яких випадках розробляється проект землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон та прибережних захисних смуг?
15. Що таке режимоутворювальні об'єкти в контексті обмежень у використанні земель і які документи їх встановлюють?

## **9 ЗЕМЛЕВПОРЯДНА ДОКУМЕНТАЦІЯ, ЩО РОЗРОБЛЯЄТЬСЯ ПІД ЧАС ПРОВЕДЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ**

### **9.1 Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок**

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються в разі формування нових земельних ділянок із земель державної, комунальної

власності (крім випадків формування земельних ділянок за іншою документацією із землеустрою) та в разі зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом. Проекти землеустрою щодо відведення земельної ділянки також можуть передбачати поділ, об'єднання земельних ділянок, які перебувають у власності однієї особи (стаття 50 Закону [3]).

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок може передбачати формування та/або зміну цільового призначення декількох земельних ділянок, за умови що розпорядником земельних ділянок буде один орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України [1], або власником земельної ділянки приватної власності є одна особа.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки.

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України [1].

## **9.2 Проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь**

Проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, розробляються за заявою землевласників або землекористувачів з метою організації сільськогосподарського виробництва і впорядкування сільськогосподарських угідь у межах землеволодінь та землекористувань для ефективного ведення сільськогосподарського виробництва, раціонального використання та охорони земель, створення сприятливого екологічного середовища і покращання природних ландшафтів (стаття 52 Закону [3]).

Проєкти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, визначають:

- розміщення виробничих будівель і споруд;
- організацію землеволодінь та землекористувань з виділенням сівозміни, виходячи з екологічних та економічних умов, формування інженерної та соціальної інфраструктури;
- визначення типів і видів сівозміни з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва;
- складання схем чергування сільськогосподарських культур у сівозміні;
- проєктування полів сівозміни;
- розробку плану переходу до прийнятної сівозміни;
- перенесення в натуру (на місцевість) запроектованих полів сівозміни.

Проєкт землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, включає:

- завдання на складання проєкту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- документи, що підтверджують площу землеволодіння (землекористування);
- матеріали геодезичних та землепорядних вишукувань;
- матеріали ґрунтових обстежень (за наявності);
- копії агрохімічних паспортів полів, земельних ділянок (за наявності таких паспортів) у разі здійснення за проєктом заходів з організації сівозміни;
- матеріали книги історії полів за останні три роки (за наявності);
- план існуючого стану використання земель у розрізі землеволодінь та землекористувань, угідь, обмежень та особливих умов використання земель;
- схему розміщення попередників сільськогосподарських культур (у разі здійснення за проєктом заходів з організації сівозміни);
- план агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів;

- план організації землеволодінь (землекористувань), впорядкування угідь, розміщення виробничих будівель і споруд, об'єктів інженерної та соціальної інфраструктури та заходів з охорони земель;

- план організації території сівозміни (проектування полів сівозміни з визначенням їх типів і видів з урахуванням спеціалізації сільськогосподарського виробництва, чергування сільськогосподарських культур у сівозміні) (у разі здійснення за проектом заходів з організації сівозміни);

- матеріали перенесення в натуру (на місцевість) запроєктованих полів сівозміни (у разі здійснення за проектом заходів з організації сівозміни);

- матеріали перенесення в натуру (на місцевість) меж земельних угідь (у разі здійснення за проектом зміни земельних угідь).

Проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, затверджуються їх замовниками.

Під час розробки проектів землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, можна використовувати Методичні рекомендації [29]. Вони визначають загальні підходи до організації сівозмін, структури угідь і використання земельних ресурсів з урахуванням екологічної стійкості, продуктивності та економічної ефективності.

Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах» [30] має стратегічне значення для забезпечення раціонального, збалансованого й екологічно безпечного землекористування в аграрній сфері. Цей нормативно-правовий акт встановлює науково обґрунтовані орієнтири для структури посівних площ залежно від агрокліматичних умов регіонів України.

Постанова враховує різноманіття природно-сільськогосподарських зон, таких як Полісся, Лісостеп, Степ, Карпати, Закарпаття тощо, і визначає для кожної з них оптимальну частку зернових, технічних, кормових культур, багаторічних трав і парів у загальній структурі сівозміни.

### **9.3 Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)**

Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється відповідно до відомостей Державного земельного кадастру, матеріалів Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалів топографо-геодезичних робіт (стаття 55 Закону [3]).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) розробляється за рішенням власника (розпорядника) земельної ділянки, землекористувача.

У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого відповідним органом (крім випадків, якщо відповідно до закону розроблення технічної документації здійснюється без надання такого дозволу).

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) включає:

- завдання на складання технічної документації із землеустрою;
- пояснювальну записку;
- матеріали топографо-геодезичних робіт;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- відомості про встановлені межові знаки.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) затверджується власником (розпорядником) земельної ділянки.

#### **9.4 Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок**

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок (стаття 56 Закону [3]).

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок включає:

- пояснювальну записку;
- технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;
- кадастрові плани земельних ділянок, які об'єднуються в одну земельну ділянку, або частини земельної ділянки, яка виділяється в окрему земельну ділянку;
- матеріали польових геодезичних робіт;
- відомості про встановлені межові знаки на межі поділу;

- перелік обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень на її використання та наявні земельні сервітути.

Технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок затверджується власником (розпорядником) земельних ділянок, а щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ [1].

## **9.5 Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель**

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель розробляється за рішенням власників (розпорядників) земельних ділянок, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті. Рішення про розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення приймається у порядку, визначеному статтею 35 Закону України «Про землеустрій» [3].

Підставою для проведення інвентаризації земель (у разі якщо об'єктом інвентаризації земель є винятково меліоративна мережа та/або складові частини меліоративної мережі) є:

- договір між розробником документації із землеустрою та організацією водокористувачів;

- договір між розробником документації із землеустрою та органами, що здійснюють управління відповідними меліоративними мережами та/або складовими частинами меліоративних мереж, що перебувають у державній або комунальній власності (до створення організації водокористувачів);

- договір між розробником документації із землеустрою та власниками відповідних меліоративних мереж та/або складових частин меліоративних мереж, що перебувають у приватній власності.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель включає:

- пояснювальну записку;
- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- пропозиції щодо узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, що посвідчують право на земельну ділянку, та Державному земельному кадастрі;
- робочий і зведений інвентаризаційні плани;
- переліки земельних ділянок (земель) у розрізі за категоріями земель та угіддями, наданих у власність (користування) з кадастровими номерами,

наданих у власність (користування) без кадастрових номерів, не наданих у власність чи користування, що використовуються без документів, які посвідчують право на них, що використовуються не за цільовим призначенням, невитребуваних земельних часток (паїв), відумерлої спадщини;

- відомості про меліоративну мережу або її складову частину/частини, в тому числі надані центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері гідротехнічної меліорації земель, для державної реєстрації меліоративної мережі або її складової частини/частин у Державному земельному кадастрі, а також про земельні ділянки, на яких вони розміщені;

- відомості про земельні ділянки (частини земельних ділянок) та масиви земель сільськогосподарського призначення, включених до території обслуговування меліоративної мережі.

У разі формування земельної ділянки технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- відомості про встановлені межові знаки.

У разі виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру щодо меж земельних ділянок та/або інших відомостей про земельні ділянки, технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель також включає кадастрові плани відповідних земельних ділянок із зазначенням виправлених відомостей про них.

У разі формування земельної ділянки під час інвентаризації земель не допускається:

- розташування однієї будівлі на декількох земельних ділянках;
- розташування на земельній ділянці лише окремої частини будівлі.

Кадастрові плани земельних ділянок, помилки у відомостях Державного земельного кадастру щодо яких виправляються, погоджуються з власниками таких земельних ділянок (якщо земельна ділянка перебуває у користуванні – також із землекористувачем).

Вимоги щодо проведення інвентаризації земель, в тому числі державної інвентаризації земель та земельних ділянок, під час здійснення землеустрою та складання за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель, в тому числі державної інвентаризації земель та земельних ділянок визначаються Порядком проведення інвентаризації земель [31].

Роботи з інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок включають обстежувальні, топографо-геодезичні та

проектно-вишукувальні роботи, складення і оформлення технічної документації в паперовій та електронній формі, складення електронного документа.

Обстежувальні роботи включають збір та аналіз виконавцем вихідних даних для проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок, складення робочого інвентаризаційного плану.

Топографо-геодезичні роботи виконуються в єдиній державній системі координат з метою визначення або уточнення меж меліоративних мереж або їх складової частини (складових частин), земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання обстежувальних робіт. Під час виконання топографо-геодезичних робіт також здійснюється обстеження земельних ділянок щодо наявності та/або відсутності електромереж із напругою 0,4 кВ і більше, магістральних трубопроводів та інших об'єктів, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок.

Середньоквадратична похибка визначення координат поворотних точок меж земельних ділянок відносно найближчих пунктів державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення, міських геодезичних мереж не повинна перевищувати:

- у м. Києві, Севастополі та інших містах – 0,1 метра;
- у селищах – 0,2 метра;
- у селах – 0,3 метра;
- за межами населених пунктів – 0,5 метра.

Проектно-вишукувальні роботи передбачають оброблення даних, отриманих у результаті виконання топографо-геодезичних робіт. Під час виконання проектно-вишукувальних робіт на робочому інвентаризаційному плані зазначаються межі меліоративних мереж або їх складової частини (складових частин), земельних ділянок, обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки та угідь, а також земельних ділянок (частин земельних ділянок) та масивів земель сільськогосподарського призначення, включених до території обслуговування меліоративної мережі, отримані за результатами виконання топографо-геодезичних робіт, складаються поконтурні відомості з експлікацією, в яких зазначаються номери контурів, площа земельних ділянок, їх кадастрові номери (у разі наявності), площа угідь, що фактично використовуються на момент проведення інвентаризації, площа обмежень у їх використанні, обтяжень прав на земельні ділянки, а також зведений інвентаризаційний план.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель у частині положень, що передбачають внесення до Державного земельного

кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, але відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру, погоджується:

- щодо земельних ділянок приватної власності – з власниками таких земельних ділянок (якщо технічна документація розроблена на замовлення землекористувача), землекористувачами (якщо технічна документація розроблена на замовлення власника);

- щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – із землекористувачами (якщо технічна документація розроблена на замовлення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою).

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель затверджується:

- щодо земельних ділянок приватної власності – власником земельних ділянок;

- щодо земельних ділянок державної або комунальної власності – органом виконавчої влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом місцевого самоврядування, уповноваженими розпоряджатися земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ [1];

- щодо земельних ділянок, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, та земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), – сільською, селищною, міською радою;

- щодо меліоративних мереж та складових частин меліоративних мереж – замовником відповідної технічної документації.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що є підставою для розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?

2. Які етапи включає розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?

3. Які документи входять до складу проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки?

4. Яка мета проєкту землеустрою, що забезпечує еколого-економічне обґрунтування сівозмін?

5. Які фактори враховуються під час обґрунтування сівозмін у проєкті землеустрою?

6. Що включає методика впорядкування угідь у межах землеволодіння або землекористування?

7. У чому полягає відмінність між технічною документацією та проектом землеустрою?
8. У яких випадках розробляється технічна документація щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки?
9. Які польові та камеральні роботи виконуються при встановленні меж земельної ділянки?
10. Які документи є результатом розробки технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки?
11. Які особливості має технічна документація із землеустрою щодо поділу земельної ділянки?
12. Які правові наслідки настають після поділу або об'єднання земельних ділянок?
13. Які вимоги до технічної документації із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок?
14. У яких випадках проводиться інвентаризація земель?
15. Яку інформацію містить технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель?

## **10 ЗЕМЛЄВПОРЯДНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СКЛАДАННЯ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ, ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ, ДЕТАЛЬНОГО ПЛАНУ ТЕРИТОРІЇ**

### **10.1 Законодавчі засади комплексного планування**

24 липня 2021 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [32], яким внесено зміни до Земельного кодексу України й інших законодавчих актів стосовно планування використання земель. Закон містить певну новелу для українського законодавства, яка пов'язана зі стрімкими змінами й поліпшеннями для розвитку територіальних громад, а саме запровадженням комплексного планування розвитку територій територіальних громад.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього

природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території (п. 5-1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [33]).

Склад, зміст, механізм розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації на місцевому рівні: комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [34].

Крім зазначених нормативно-правових актів, комплексний план також повинен відповідати статті 45-1 Закону України «Про землеустрій» [3]. Вимоги щодо погодження та затвердження цього виду документації визначено у статті 186 ЗКУ [1].

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території розробляється у формі електронного документа, вимоги до якого визначаються Постановою Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» [35] та Наказом Міністерства розвитку громад та територій України «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» [36].

## **10.2 Завдання на розроблення комплексного плану**

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади розробляється на всю територію територіальної громади і не розробляється, якщо територія громади включає лише територію населеного пункту.

Рішення про розроблення містобудівної документації на місцевому рівні (комплексного плану, генеральних планів населених пунктів, детальних планів території) щодо території територіальної громади, а також оновлення і внесення змін до неї приймає відповідна сільська, селищна, міська рада [34].

Виконавчий орган сільської, селищної і міської ради, Київська та Севастопольська міські держадміністрації є замовником розроблення комплексного плану, який організовує розроблення, внесення змін та подання проектів містобудівної документації на місцевому рівні на розгляд відповідної

сільської, селищної, міської ради незалежно від визначених відповідно до закону джерел фінансування.

Розроблення комплексного плану щодо території територіальної громади, оновлення та внесення змін до неї здійснюється трьома організаційними етапами: підготовчий, основний, завершальний.

Підготовчий етап починається з прийняття рішення відповідною сільською, селищною, міською радою про розроблення комплексного плану та завершується визначенням, у встановленому законодавством порядку, розробника комплексного плану. Основний етап починається з передачі замовником розробнику вихідних даних та завершується публікацією розглянутого та узгодженого проекту комплексного плану. Завершальний етап починається з проведення експертизи проекту комплексного плану і завершується затвердженням комплексного плану та його оприлюдненням.

Підготовчий етап включає такі заходи:

1) прийняття рішення відповідним уповноваженим органом, у якому зазначаються:

- строки проведення підготовчих процедур розроблення містобудівної документації на місцевому рівні;
- прогнозовані правові, економічні наслідки та наслідки для навколишнього природного середовища (у тому числі для здоров'я населення);
- замовник містобудівної документації та його повноваження щодо забезпечення проведення процедури підготовчого, основного та заключного етапів розроблення містобудівної документації;

2) оприлюднення замовником рішення та підстав для його прийняття (здійснюється з використанням засобів Містобудівного кадастру на державному рівні, а також на веб-сайті замовника містобудівної документації шляхом публікації відповідних посилань на геопортал Містобудівного кадастру на державному рівні);

3) вжиття замовником заходів до отримання доступу до всіх чинних кадастрів та реєстрів або щодо забезпечення взаємодії між його інформаційною системою та чинними кадастрами та реєстрами;

4) отримання замовником відомостей щодо державних інтересів, інтересів суміжних територіальних громад;

5) формування замовником переліку раніше розробленої містобудівної документації;

6) формування замовником переліку документів державного планування, затверджених сільською, селищною і міською радою;

7) інформування замовником про початок розроблення комплексного плану та порядок і строк внесення пропозицій юридичними та фізичними особами здійснюється засобами Містобудівного кадастру на державному рівні,

через місцеві медіа (за наявності), на вебсайті сільської, селищної і міської ради, вебсайті замовника;

8) забезпечення замовником розміщення на геопорталі Містобудівного кадастру на державному рівні, на вебсайті сільської, селищної і міської ради, вебсайті замовника інформації щодо отриманих пропозицій до комплексного плану від фізичних та юридичних осіб та забезпеченням можливості коментування користувачами веб-сайтів;

9) складення замовником переліку раніше розроблених схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо встановлення меж територій територіальних громад, проєктів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб, встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, планів земельно-господарського устрою, проєктів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів у межах території територіальної громади, а також інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних, інженерно-гідрометеорологічних вишукувальних, проєктно-вишукувальних, планувальних та інших робіт та досліджень на території проєктування, затверджених до прийняття рішення про розроблення комплексного плану, генерального плану населеного пункту, детального плану території (із зазначенням року розроблення, розробника, місця розташування матеріалів), матеріали та/або інформація щодо яких наявні у розпорядженні замовника або можуть бути отримані;

10) складення замовником переліку намірів суб'єктів містобудівної діяльності (інформація щодо виданих містобудівних умов та обмежень, будівельних паспортів, заявок на отримання земельних ділянок, наявних інвестиційних проєктів);

11) формування завдання шляхом проведення громадського обговорення;

12) проведення процедур закупівель або спрощеної закупівлі;

13) визначення розробника;

14) створення, внесення (завантаження) рішення про розроблення, оновлення або внесення змін до містобудівної документації на місцевому рівні та інформацію (матеріали) щодо підстав для його прийняття здійснюється у випадках, визначених законодавством з використанням Реєстру містобудівної документації Містобудівного кадастру на державному рівні.

В додатку Б ДБН Б.1.1-14:2021 [37] визначено форму завдання на розроблення, внесення змін до генерального плану населеного пункту / планувальних рішень генерального плану населеного пункту.

Завдання на розроблення містобудівної документації формується як єдиний документ для всіх складових відповідного виду містобудівної документації та містить такі відомості:

- 1) містобудівної документації;
- 2) вид підстава для проєктування;
- 3) замовник містобудівної документації;

4) строк розроблення, оновлення, внесення змін до містобудівної документації, а також роки реалізації короткострокового, середньострокового періодів та довгострокової перспективи з урахуванням тривалості всіх погоджувальних процедур;

5) назва території територіальної громади розроблення містобудівної документації;

- 6) площа території проєктування;
- 7) перелік наявних вихідних даних;

8) змістовна частина завдання (у тексті наводиться перелік наявних документів, які є додатками до завдання):

– для комплексних планів – концепція інтегрованого розвитку території територіальної громади, програма комплексного відновлення території територіальної громади, а у разі їх відсутності – протокол стратегічної сесії з формування завдання на розроблення проєкту містобудівної документації;

– для генеральних планів, планувальних рішень генеральних планів у складі комплексного плану населених пунктів, що віднесені до Списку історичних населених місць;

– для новостворюваних населених пунктів – техніко-економічне обґрунтування доцільності створення нового населеного пункту;

– перелік територій, щодо яких передбачається розроблення планувальних рішень детальних планів територій;

– перелік проєктних рішень, які необхідно передбачити під час розроблення містобудівної документації, які не повинні суперечити положенням концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади (за наявності), програмі комплексного відновлення території територіальної громади (за наявності), для генеральних планів населених пунктів – не повинні суперечити положенням комплексного плану, для детальних планів – не повинні суперечити положенням комплексного плану та генерального плану населеного пункту;

– перелік пропозицій щодо проєктних показників;

- перелік додаткових текстових та графічних матеріалів або додаткові вимоги до змісту текстових чи графічних матеріалів, передбачені замовником;
- правовий режим здійснення майнових прав на містобудівну документацію після передачі її замовнику;
- формат електронних документів містобудівної документації;
- перелік земельних ділянок, на яких передбачається розміщення:
- за рахунок державного або місцевого бюджету – об’єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров’я, культури, житлово-комунального господарства);
- об’єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та схемою планування області;
- об’єктів, для розташування яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (у разі, коли розташування таких об’єктів передбачено комплексним планом);
- інших об’єктів, визначених замовником;
- перелік земельних ділянок, сформованих до 2004 року, відомості про які відсутні у Державному земельному кадастрі, у разі надання розробнику копій документів, що посвідчують право власності / користування відповідними земельними ділянками, сформований на основі пропозицій, наданих фізичними та юридичними особами під час збору пропозицій щодо розроблення містобудівної документації та громадських обговорень з формування завдання на розроблення комплексного плану (у разі надання розробнику копій документів, що посвідчують право власності / користування відповідними земельними ділянками).

### **10.3 Формування якісних вихідних даних**

Вихідними даними для розроблення комплексного плану є відомості про таке:

- об’єкти Державного земельного кадастру;
- об’єкти нерухомого майна (крім земельних ділянок);
- речові права на нерухоме майно (включаючи земельні ділянки);
- обмеження у використанні земель;
- об’єкти лісового фонду;
- території та об’єкти природно-заповідного фонду та інші території екомережі;
- об’єкти Смарагдової мережі;
- об’єкти водного фонду та водно-болотні угіддя;
- мінерально-сировинні ресурси;

- об’єкти всесвітньої спадщини, їх території та буферні зони; пам’ятки культурної спадщини, у тому числі археологічні, їх території та зони охорони; межі та правові режими використання історичних ареалів населених місць; історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території та їх зони охорони; охоронювані археологічні території, музеї;
- населення;
- об’єкти виробничого комплексу;
- об’єкти невиробничого комплексу (науково-дослідні та проектні організації, заклади освіти);
- об’єкти соціальної сфери;
- об’єкти цивільного захисту, інші дані, необхідні для розроблення розділу інженерно-технічних заходів цивільного захисту;
- об’єкти інженерної інфраструктури (водопостачання, водовідведення, тепло-, електро-, газопостачання, об’єкти телефонізації, трубопровідного транспорту);
- об’єкти дорожньо-транспортної інфраструктури (залізничні та автомобільні дороги, мостові споруди, підприємства та парк автотранспорту, об’єкти автосервісу, міжселенні транспортні маршрути, авто- та залізничні станції, авто-, залізничні, річкові, морські вокзали, об’єкти повітряного транспорту);
- об’єкти природної і техногенної небезпеки, розташовані на території територіальної громади та суміжних адміністративно-територіальних утворень;
- природно-кліматичні умови;
- стан навколишнього природного середовища (земель, ґрунтів, водного та повітряного простору, інших компонентів довкілля);
- ризик виникнення на території надзвичайних ситуацій природного та техногенного характеру;
- розміщення на території територіальної громади об’єктів, визначених Генеральною схемою планування території України, Державною стратегією регіонального розвитку, Стратегією сталого розвитку України;
- положення концепції інтегрованого розвитку території територіальної громади;
- положення затвердженої містобудівної документації регіонального та місцевого рівнів, що стосуються використання території територіальної громади;
- стратегічні та оперативні цілі, визначені регіональною стратегією розвитку, що поширюються на територію територіальної громади, стратегію розвитку громади;

- прогнози та програми економічного і соціального розвитку, галузей економіки, прийняті на державному, обласному, районному та місцевому рівнях, що поширюються на територію територіальної громади;

- стратегії, програми та плани у сфері охорони навколишнього природного середовища і сталого використання земель, ґрунтів, вод, лісів та інших природних ресурсів, формування екомережі;

- плани управління річковими басейнами;

- положення схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць та проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, проектів землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб, планів земельно-господарського устрою, проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворювальних об'єктів у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану.

Замовник та розробник комплексного плану мають право на їх безоплатне отримання від органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій у наявній (цифровій, текстовій, графічній та іншій) формі.

Також замовником забезпечується надання:

- вихідних даних для розроблення містобудівної документації на місцевому рівні з використанням засобів Містобудівного кадастру на державному рівні;

- доступу до кадастрів, реєстрів та інформаційних систем в обсязі, необхідному для розроблення містобудівної документації відповідно до бази геоданих;

- матеріалів щодо державних інтересів, інтересів суміжних територіальних громад, пропозицій до розроблення або внесення змін до містобудівної документації, наданих фізичними та юридичними особами;

- всіх наявних результатів містобудівного моніторингу виконання затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні;

- геопросторових даних щодо офіційно зареєстрованих меж території територіальної громади.

Головною складовою вихідних даних для розроблення комплексного плану є картографічна основа, сформована у цифровій формі в місцевій системі координат відповідного регіону, однозначно пов'язаній із Державною

геодезичною референчною системою координат УСК-2000, складеної відповідно до вимог законодавства.

Об'єкти місцевості та їх характеристики, зображені на картографічній основі, повинні відповідати класифікаторам інформації, яка відображається на топографічних картах та планах відповідних масштабів, або вимогам до топографічної карти/плану із спрощеним змістом, що встановлюються нормативно-технічною документацією у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності.

Картографічна основа за змістом та точністю відповідає:

- для всієї території територіальної громади – масштабу 1 : 10 000;
- для території населених пунктів, для яких будуть розроблятися генеральні плани та/або планувальні рішення генерального плану, – масштабу 1 : 2 000;
- для визначених у завданні територій, для яких будуть розроблені детальні плани та/або планувальні рішення детальних планів, – масштабам 1 : 1 000, 1 : 500;
- для територій за межами населених пунктів допускається розроблення детальних планів території на картографічній основі із змістом та точністю масштабу 1 : 2 000.

#### **10.4 Розділи комплексного плану**

Комплексний план складається з текстових матеріалів, геопросторових даних, графічних матеріалів і метаданих.

Перший розділ комплексного плану «Комплексна оцінка території» містить інформацію про визначення і порівняльну оцінку основних стимулюючих та обмежуючих факторів, які зумовлюють структуру та параметри розвитку економіки і використання території, на яку розробляється містобудівна документація, за напрямками відповідно до тематичних розділів, розроблення яких передбачено завданням:

- оцінка існуючого розселення, господарської діяльності та обслуговування населення;
- оцінка існуючого використання території;
- оцінка структури землекористування.

Другий розділ «Модель розвитку території у довгостроковій перспективі» містить інформацію про концептуальне бачення розвитку території територіальної громади на довгострокову перспективу за такими розділами:

- загальне бачення розвитку території;
- містоутворювальні функції;
- принципи планування за основними сферами розвитку;

- інтегрована оцінка впливів;
- соціально-просторова модель території територіальної громади (населеного пункту);
- відродження традиційного середовища.

Третій розділ «Обґрунтування проєктних рішень» містить інформацію про обґрунтування основних проєктних рішень відповідно до тематичних розділів, реалізація яких матиме комплексні наслідки для розвитку території розроблення містобудівної документації та включає такі підрозділи:

- просторово-планувальна організація території;
- ландшафтне планування;
- інженерна підготовка і захист території;
- обмеження у використанні земель;
- функціональне зонування території;
- просторова композиція території;
- транспортна мобільність та інфраструктура;
- інженерне забезпечення території;
- інженерно-технічні заходи цивільного захисту.

Четвертий розділ «Упровадження проєктних рішень» містить інформацію про основні проєктні рішення, необхідні для їх реалізації, землевпорядні заходи, інші заходи із землеустрою, а також стратегічну екологічну оцінку та включає такі підрозділи:

- план реалізації містобудівної документації;
- землеустрій;
- охорона навколишнього природного середовища.

## **10.5 Землеустрій та землекористування під час розробки комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади**

Землевпорядники виконують роботи при формуванні двох розділів.

Перший розділ «Оцінка структури землекористування» містить інформацію про землекористування за формами власності в розрізі категорій та видів цільового призначення земель, угідь і земельних ділянок, зокрема наданих у власність чи користування та не наданих у власність чи користування, з виявленням земельних ділянок, що використовуються без зареєстрованого речового права на них, а також земель запасу та загального користування, не сформованих у земельні ділянки. Експлікація земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок формується у форматі класу просторових даних у базі геоданих відповідної містобудівної документації.

Другий розділ «Землеустрій» визначає пропозиції щодо перспективного використання земель, формування та реєстрації земельних ділянок, включає такі тематичні підрозділи:

1) «Заходи із землеустрою» – містить інформацію про таке:

- перспективний розподіл земель за категоріями, видами цільового призначення земель, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з урахуванням наявних обмежень (обтяжень);
- перелік земельних ділянок для передачі у комунальну власність;
- перелік земель (територій) для безоплатної передачі у власність земельних ділянок державної та комунальної власності;
- перелік земель (територій) для продажу земельних ділянок державної та комунальної власності або прав на них на земельних торгах;
- перелік земель (територій) для продажу або передачі у користування земельних ділянок державної, комунальної власності без проведення земельних торгів;
- перелік територій, необхідних для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності; відомості про межі таких територій вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру;
- заходи щодо підвищення продуктивності та охорони земель, стабілізації агроландшафтів, оптимізації складу угідь, консервації деградованих земель і напрямів їх подальшого використання, пропозиції щодо створення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільськогосподарського виробництва з урахуванням придатності ґрунтів для вирощування основних сільськогосподарських культур, розроблені на основі еколого-ландшафтного та еколого-економічного підходів.

Комплексний план, крім відомостей, передбачених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», включає:

- матеріали топографо-геодезичних вишукувань;
- матеріали погодження відповідно до Земельного кодексу України;
- експлікацію земельних угідь за власниками та користувачами земельних ділянок;
- переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель;
- збірний план земельних ділянок, наданих у власність чи користування, та земельних ділянок, не наданих у власність чи користування;
- план розподілу земель за категоріями, власниками і користувачами (форма власності, вид речового права), угоддями з відображенням наявних обмежень (обтяжень);

2) «Реєстрація земельних ділянок» – містить інформацію про земельні ділянки, право власності на які посвідчено до 2004 року та відомості про які не внесені до Державного земельного кадастру (у разі надання замовником, власником або користувачем земельної ділянки):

- документацію із землеустрою, за якою зазначені ділянки були сформовані і яка містить інформацію про їх місце розташування та координати поворотних точок меж;

- матеріали кадастрової зйомки, точність якої відповідає точності, передбаченій Порядком проведення інвентаризації земель.

Для здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі до комплексного плану розвитку території територіальної громади додається електронний документ на кожен земельну ділянку, відомості про яку вносяться до Державного земельного кадастру;

3) «Формування земельних ділянок» – містить інформацію про земельні ділянки комунальної власності, сформовані за результатами розроблення детального плану території або його планувальних рішень у складі комплексного плану, генерального плану населеного пункту.

Формування земельних ділянок є обов'язковим, крім випадків, коли такі земельні ділянки вже сформовані, якщо на зазначених земельних ділянках розташовані або передбачається спорудження:

- за кошти державного або місцевого бюджету – об'єктів соціальної інфраструктури (освіти, охорони здоров'я, культури, житлово-комунального господарства); об'єктів, передбачених Генеральною схемою планування території України та/або схемою планування області; об'єктів, для розміщення яких відповідно до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

- інших об'єктів, визначених замовником у завданні на проектування.

Відомості про земельні ділянки, які є сформованими, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру (у разі, якщо такі відомості ще не внесені до Державного земельного кадастру), а саме:

- відомості про обчислення площі земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- акт приймання-передачі межевих знаків на зберігання;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності).

Для здійснення державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі до комплексного плану розвитку території територіальної громади додається електронний документ на кожному земельну ділянку, відомості про яку вносяться до Державного земельного кадастру.

### **10.6 Обмеження у використанні земель**

Під час розроблення комплексного плану також розглядається окремий підпункт «Обмеження у використанні земель», який визначає обмеження в існуючому використанні земель та на проектний період на підставі та з точністю наданих офіційно вихідних даних щодо режимоутворювальних об'єктів; за відсутності достатніх вихідних даних щодо необхідних параметрів режимоутворювального об'єкта обмеження встановлюється максимального розміру, передбаченого нормативами для відповідного виду режимоутворювального об'єкта; за відсутності вихідних даних щодо конкретного джерела забруднення санітарно-захисні зони встановлюються від комплексного об'єкта містобудування, що включає джерело забруднення; включає такі тематичні підрозділи:

- «Існуючі обмеження у використанні земель» – містить інформацію про обмеження у використанні земель, що визначаються нормативними показниками згідно з вимогами законодавства або встановлені на момент розроблення комплексного плану іншими документами, а також інформацію про режимоутворювальні об'єкти, які зумовлюють наявність відповідних обмежень. Відомості про існуючі обмеження у використанні земель та режимоутворювальні об'єкти, які зумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (у разі, коли відомості про такі режимоутворювальні об'єкти та обмеження, ще не внесені до Державного земельного кадастру);

- «Проектні обмеження у використанні земель» – містить інформацію про обмеження у використанні земель, які повинні бути встановлені для забезпечення або в результаті реалізації проектних рішень комплексного плану, а також щодо режимоутворювальних об'єктів, які зумовлюватимуть наявність відповідних обмежень;

- «Встановлені обмеження у використанні земель» – містить інформацію про обмеження щодо використання земель, які встановлюються комплексним планом відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним

планом території» [38], а також про режимоутворювальні об'єкти, які зумовлюють наявність відповідних обмежень.

Переліки обмежень у використанні земель та переліки земельних ділянок, щодо яких встановлено обмеження у використанні земель, формуються у форматі класів просторових даних у базі геоданих відповідної містобудівної документації.

Планувальні обмеження територій в червоних, блакитних, зелених лініях та лініях регулювання забудови встановлюються під час розроблення генерального плану населеного пункту або планувальних рішень генерального плану населеного пункту та детального плану території або планувальних рішень детального плану території у складі комплексного плану.

Відомості про встановлені комплексним планом обмеження у використанні земель та режимоутворювальні об'єкти, які зумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру (у разі, якщо відомості про такі режимоутворювальні об'єкти та обмеження ще не внесені до Державного земельного кадастру).

### **10.7 Роль геоінформаційних систем при розробленні містобудівної документації**

Містобудівна документація на місцевому рівні вирішує питання регулювання планування, забудови та іншого використання територій та є одним із інструментів у прийнятті управлінських рішень. Саме тому використання геоінформаційних систем при розробленні містобудівної документації є необхідністю, яка забезпечує можливості для їх застосування в широкому спектрі завдань, пов'язаних з плануванням стратегічних рішень та їх наслідків, з аналізом і прогнозом факторів навколишнього середовища.

Серед численних переваг використання геоінформаційних систем (ГІС) при розробленні містобудівної документації можна виокремити такі [39–40]:

- швидкість виконання завдань – за допомогою ГІС здійснення пошуку інформації та проведення аналізу даних відбувається набагато швидше, ніж в ручному режимі;
- зниження трудовитрат – використання ГІС допомагає виконувати монотонні об'ємні розрахунки, позбавляючи необхідності стомлюючої ручної роботи;
- широке застосування – за допомогою одного набору геоданих можна вирішувати завдання різних галузей;
- актуальність та доступність – актуалізована ГІС завжди готова до використання;

– компактність – із застосуванням ГІС відпадає необхідність збереження матеріалів у багатотомних паперових архівах.

Комплексний план розробляється у формі електронного документу, який містить базові і тематичні геопросторові дані.

Орган місцевого самоврядування, який замовляє, отримує та/або володіє геопросторовими даними, є держателем геопросторових даних і несе відповідальність за їх актуальність, вірогідність, повноту, обґрунтованість, точність, відкритість, інтегровуваність. Він повинен забезпечити безоплатний доступ користувачів до цих даних через свій геопортал (а в разі його відсутності – через геопортал іншого держателя геопорталу відповідно до його галузевого або територіального охоплення) та офіційний веб-сайт національної інфраструктури геопросторових даних.

### **10.8 Електронний документ комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади**

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» [35] комплексний план просторового розвитку території територіальної громади розробляється у формі електронного документа, що створюється у вигляді пакета файлів у таких форматах:

– баз геопросторових даних, що передаються у форматі File Geodatabase (GDB), GeoPackage (GPKG) або JavaScript Object Notation (GeoJSON) та у яких міститься повний набір просторових даних і метаданих документації відповідно до структури Баз геопросторових даних. Структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні визначена Наказом міністерства розвитку громад та територій України «Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» [36]. Під час дії експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні структура Баз геопросторових даних містобудівної документації на місцевому рівні затверджується Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні» [41] та може бути оновлена;

– eXtensible Markup Language (XML), у яких міститься набір відомостей, що, відповідно до законодавства, підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, вимоги до змісту, структури і технічних характеристик якого встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру [16];

– Adobe Portable Document Format (PDF), у яких містяться текстові та табличні матеріали документації.

Текстові, табличні та графічні матеріали документації повинні відповідати таким вимогам:

- бути повнокольоровими;
- роздільна здатність цифрових зображень повинна становити не менше 150 точок на дюйм;
- графічні матеріали зберігаються в окремих файлах в машиночитаному форматі;
- графічні матеріали, що можуть бути відображені у векторній формі, створюються у векторній формі з можливістю пошарового перегляду;
- текстові та табличні матеріали, які в оригіналі створені в паперовому вигляді, містять підписи та/або засвідчені печаткою, зберігаються як скановані повнокольорові зображення;
- усі шрифти, що використовуються, повинні бути вбудовані у файл;
- файли текстових документів повинні мати структуровану форму, зміст і посилання, що пов'язані з елементами структури, та забезпечувати копіювання тексту;
- якість матеріалів повинна забезпечувати розбірливе читання їх змісту.

У разі якщо документація містить матеріали з інформацією, що, відповідно до закону, належить до інформації з обмеженим доступом, зазначені матеріали створюються у формі окремого електронного документа. У разі якщо документація містить матеріали з інформацією, яка належить до інформації з обмеженим доступом, у складі текстових документів надається перелік такої інформації з посиланням на нормативно-правові акти, що встановлюють такі обмеження.

Згідно з Постановою Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо розроблення містобудівної документації на місцевому рівні» Міністерство розвитку громад та територій повинно розробити та затвердити у тримісячний строк структуру Базис геопросторових даних містобудівної документації на місцевому рівні та Класифікатор об'єктів містобудування.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Які основні законодавчі акти регламентують планування просторового розвитку території?
2. На яких принципах базується комплексний план просторового розвитку територіальної громади?
3. Які складові включає завдання на розроблення комплексного плану?

4. Які органи уповноважені затверджувати завдання на розроблення комплексного плану?
5. Що входить до складу вихідних даних для комплексного плану?
6. Які джерела інформації використовуються під час формування вихідних даних?
7. Назвіть основні розділи комплексного плану просторового розвитку.
8. Яке значення мають землевпорядні роботи при розробці комплексного плану?
9. Як забезпечується узгодженість землекористування під час планування?
10. Які існують види обмежень у використанні земель та як вони враховуються у комплексному плані?
11. Як класифікуються обмеження у використанні земель залежно від правового режиму?
12. Яку роль відіграють геоінформаційні системи при створенні містобудівної документації?
13. Які вимоги висуваються до електронного документа комплексного плану?
14. Як здійснюється інтеграція електронного документа у державні геоінформаційні системи?
15. Які переваги має електронна форма комплексного плану порівняно з паперовою?

## **11 РОБОЧІ ПРОЄКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА ҐРУНТООХОРОННІ ЗАХОДИ**

### **11.1 Загальні положення щодо розроблення робочих проєктів землеустрою**

Робочі проєкти землеустрою розробляються з метою здійснення заходів із рекультивації порушених земель, зняття та перенесення родючого шару ґрунту, консервації деградованих та малопродуктивних угідь, поліпшення сільськогосподарських і лісгосподарських угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами (стаття 54 Закону України «Про землеустрій» [3]).

Робочі проєкти землеустрою розробляються на підставі рішення власника земельної ділянки (щодо земель державної та комунальної власності – рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної

Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування) або землекористувача.

Робочі проекти землеустрою щодо рекультивації земель, порушених внаслідок дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, нафти і газу та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, нафти і газу, крім підстав, визначених абзацом першим частини другої статті 54 Закону України «Про землеустрій» [3], можуть розроблятися на підставі рішення замовника, якому надано спеціальний дозвіл на користування надрами з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, нафти і газу та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, нафти і газу.

Робочий проект землеустрою включає:

- завдання на складання робочого проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- характеристику природних та агрокліматичних умов відповідної території;
- матеріали ґрунтових та інших обстежень;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
- техніко-економічні показники робочого проекту землеустрою;
- відомості про якісні характеристики угідь, заходи щодо охорони земель і ґрунтів;
- проектні рішення з визначення комплексу заходів та обсягу робіт з охорони земель;
- розрахунки кошторисної вартості щодо впровадження запроєктованих заходів з охорони земель;
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- плани агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів (за потреби);
- плани запроєктованих заходів;
- матеріали перенесення проекту в натуру (на місцевість).

Робочі проекти землеустрою затверджуються їх замовниками. Робочі проекти землеустрою, що передбачають здійснення заходів на земельних ділянках державної та комунальної власності, розташованих на територіях чи об'єктах природно-заповідного фонду, їх охоронних зонах, землях, зарезервованих для заповідання, прибережних захисних смугах, інших територіях екологічної мережі, погоджуються органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом відповідної обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Комплекс якісних і кількісних показників, параметрів, що регламентують розроблення робочих проєктів землеустрою з урахуванням екологічних, економічних, соціальних, природно-кліматичних та інших умов регламентується Правилами розроблення робочих проєктів землеустрою [42].

## **11.2 Робочі проєкти землеустрою щодо рекультивації порушених земель**

Метою розроблення робочих проєктів землеустрою щодо рекультивації порушених земель є визначення основних проєктних рішень, виконання яких забезпечує ефективне використання рекультивованих ділянок, встановлення обсягів, технології та черговості виробництва відновлювальних робіт, визначення кошторисної вартості рекультивації.

Виконання проєктних робіт здійснюється з урахуванням видів порушених земель, їх якісної характеристики, особливостей місцевих умов, тривалості їх виробництва, пов'язаної з порушенням земель, видобувних чи будівельних робіт, прийнятого напрямку подальшого використання відновлюваних земель.

Рекультивація порушених земель здійснюється за технічним і біологічним етапами.

Технічний етап рекультивації передбачає підготовку земель для їх подальшого використання і включає: зняття, складування і зберігання родючого шару ґрунту; селективне (пошарове) формування відвалів, гірничопланувальні роботи з вирівнювання поверхні порушених земель, виположування (вирівнювання) відкосів відвалів і виїмок; покриття поверхні рекультивації родючим шаром ґрунту або придатним для створення рекультивованого шару ґрунту; у разі потреби будівництво під'їзних шляхів; проведення у разі потреби протиерозійних, гідромеліоративних і культуртехнічних заходів.

Рекультивація за технічним етапом проводиться одночасно з виконанням гірничих, будівельних та інших робіт, які призвели до порушення земель, а в разі неможливості одночасного проведення – після завершення робіт у строки, встановлені землевласниками.

Біологічний етап рекультивації включає заходи з відновлення продуктивності земель, які здійснюються після технічної рекультивації. Біологічна рекультивація включає комплекс агротехнічних та інших заходів з відновлення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності сільськогосподарських і лісових угідь, освоєння водойм, відтворення флори і фауни, а також усунення негативних дій порушених земель на навколишнє природне середовище.

Розрізняють такі напрями рекультивації земель: сільськогосподарський, лісгосподарський, рибогосподарський, водогосподарський, рекреаційний,

санітарно-гігієнічний, будівельний і природоохоронний. Під час рекультивації передбачається:

- за сільськогосподарським напрямом – створення на порушених землях сільськогосподарських угідь;
- за лісогосподарським напрямом – відновлення лісів (здійснюється на лісових ділянках, що були вкриті лісовою рослинністю (зруби, згарища тощо) та лісорозведення (здійснюється на призначених для створення лісів землях, не вкритих лісовою рослинністю, насамперед низькопродуктивних та непридатних для використання в сільському господарстві (яри, балки, піски тощо), на землях сільськогосподарського призначення, виділених для створення полезахисних лісових смуг та інших захисних насаджень);
- за рибогосподарським напрямом – створення рибогосподарських водних об'єктів (їх частин) у пониженнях техногенного рельєфу;
- за водогосподарським напрямом – створення водойм багатоцільового водовикористання;
- за рекреаційним напрямом – створення об'єктів відпочинку;
- за санітарно-гігієнічним напрямом – консервація порушених земель, які чинять негативний вплив на навколишнє природне середовище;
- за будівельним напрямом – приведення порушених земель у стан, придатний для промислового і цивільного будівництва;
- за природоохоронним напрямом – можливість ренатуралізації земель шляхом відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем, створення об'єктів природно-заповідного фонду (наприклад дендропарків, біосферних заповідників).

Під час визначення обсягів робіт із зняття та збереження родючого шару ґрунту необхідно враховувати площу порушених земель, зокрема суміжних земельних ділянок, під час рекультивації, а також потужність (товщину) знятого шару. Розміри суміжних порушених земель встановлюються у робочому проекті землеустрою виходячи з умов створення необхідних ухилів, організації водовідведення.

### **11.3 Робочі проекти землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту**

Метою робочого проекту землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту є визначення обсягів робіт із зняття, перенесення, зберігання родючого шару ґрунту, а в разі виконання землювання також обсягів робіт з раціонального використання родючого шару ґрунту, що знімається або накопичився, розроблення технології і черговості виконання робіт, визначення витрат на їх виконання.

Робочий проєкт землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту не складається у випадках, якщо переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) здійснюється в межах однієї і тієї самої земельної ділянки, наданої для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва або будівництва індивідуальних гаражів, а також в інших випадках, визначених законом. Даний вид землевпорядної документації має містити обґрунтовані проєктні рішення з пошарового зняття та роздільного складування верхнього, найбільш родючого шару ґрунту земельних ділянок.

Об'єктами нанесення родючого шару ґрунту є малопродуктивні землі. Малопродуктивні землі на час виконання робіт із нанесення родючого шару ґрунту і до отримання першого врожаю переводяться в стан меліоративної підготовки, а після землювання повинні бути використані переважно під сільськогосподарські угіддя: рілля, сіножаті та пасовища, багаторічні насадження.

Технологія нанесення родючого шару ґрунту повинна бути запроєктована з розрахунку мінімального проходження транспортних і планувальних машин з метою мінімізації ущільнюючої дії їх на ґрунт.

Землювання повинне проєктуватися з урахуванням: попереднього здійснення культуртехнічних і меліоративних робіт і первинної обробки ґрунту; обсягів знятого родючого шару ґрунту; оцінки придатності родючого шару ґрунту за його властивостями; наявності та місця розташування ділянок, що потребує землювання і доступу до них транспорту; норм нанесення родючого шару ґрунту, складених з урахуванням конкретних умов, особливостей природної зони, вирощуваних сільськогосподарських культур і об'єктів землювання; необхідності проведення агрохімічних, протиерозійних і меліоративних робіт; природно-економічної характеристики рекультивованих земель і напрямів їх подальшого використання.

#### **11.4 Робочі проєкти землеустрою щодо консервації земель**

Метою робочого проєкту землеустрою щодо консервації земель є визначення видів, способів консервації земельних ділянок, визначених частиною першою статті 51 Закону України «Про охорону земель» [43], строку проведення консервації, а також напрямів використання земель.

Консервація земель здійснюється шляхом припинення чи обмеження їх господарського використання на визначений строк та залуження, залісення або ренатуралізації.

Консервація земель проектується за напрямками консервації-реабілітації, консервації-трансформації та ренатуралізації. Консервація-реабілітація сільськогосподарських земель проектується шляхом їх залуження або переведення в перелоги та використання як сіножатей та пасовищ на строк від 10 до 20 років із подальшим поверненням для сільськогосподарського використання. Консервація-трансформація сільськогосподарських земель проектується шляхом їх переведення у сіножаті та пасовища або виведення земель із складу сільськогосподарських угідь з подальшим залісненням чи переведенням в інші несільськогосподарські угіддя. Ренатуралізація проектується шляхом відновлення торфовищ, водно-болотних, лучних, степових та інших цінних природних екосистем.

### **11.5 Робочі проекти землеустрою щодо поліпшення стану сільськогосподарських угідь і лісових земель**

Метою робочого проекту землеустрою щодо поліпшення стану сільськогосподарських угідь і лісових земель є поліпшення стану малопродуктивних угідь шляхом: нанесення родючого шару ґрунту; культивування сидеральних культур; докорінного та поверхневого поліпшення стану сіножатей та пасовищ; запровадження безполцевого обробітку ґрунту; землювання, щілювання ріллі, сіножатей, пасовищ; глибокого розпушування заплываючих ґрунтів; внесення мікробіологічних препаратів, регуляторів росту рослин, мікродобрих, торфу та торфокомпостів, сапропелю, озерних та річкових мулів; проведення хімічної меліорації ґрунтів (вапнування, гіпсування) та інших заходів із збереження та підвищення родючості ґрунтів; розкорчовування списаних багаторічних насаджень.

Робочий проект землеустрою щодо поліпшення стану сільськогосподарських угідь і лісових земель може передбачати заходи щодо:

- організації території полів з виділенням робочих і технологічних ділянок, що забезпечують проведення диференційованого обробітку ґрунту і впровадження прогресивних технологій обробітку культур з урахуванням особливостей кожної земельної ділянки;
- визначення оптимальних напрямів оброблення ґрунту;
- розміщення культур на робочих ділянках полів та ротації сівозмін за роками;
- визначення норм внесення добрив під культури і дотримання балансу гумусу в ґрунті.

Лісомеліоративний захист ґрунтів від водної та вітрової ерозії, а сільськогосподарських культур – від несприятливих кліматичних факторів проектується шляхом створення єдиної системи захисних лісових насаджень,

що включає: полезахисні смуги; смуги вздовж зрошувальних і скидних каналів; стокорегулюючі смуги; захисні смуги в садах, виноградниках, на ягідниках; прибалочні і прияружні смуги; насадження вздовж річок і навколо водойм; смугові, куртинні і масивні насадження в гірських районах; лісосмуги на осушених землях; насадження в ярах, крутосхилах на кам'янистому ґрунті; кулісні, куртинні і масивні насадження на пісках; захисні і декоративні насадження в сільських населених пунктах, навколо господарських дворів і виробничих центрів; насадження на рекультивованих ділянках.

#### **11.6 Робочі проєкти землеустрою щодо захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами**

Метою робочого проєкту землеустрою щодо захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами є розроблення конкретних агротехнічних протиерозійних та інших ґрунтоохоронних заходів, які повинні здійснюватися під час використання земель усіх категорій, зокрема під час вирощування всіх сільськогосподарських культур на кожному полі та його робочих ділянках на кожен рік ротації сівозміни з метою підвищення родючості ґрунтів і збільшення врожайності культур.

Робочий проєкт землеустрою щодо захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, зсувів, ущільнення, закислення, забруднення промисловими та іншими відходами, радіоактивними та хімічними речовинами передбачає на землях усіх категорій протиерозійні агротехнічні заходи, зокрема організацію території сівозміни та розміщення посівів, розміщення посівів сільськогосподарських культур на робочих ділянках та полях сівозмін на всі роки ротації, ґрунтозахисну технологію обробітку ґрунту, обсяги протиерозійних агротехнічних заходів щодо сільськогосподарських культур і в цілому щодо сівозміни на всі роки ротації.

#### **11.7 Ґрунтоохоронні заходи**

Правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження

екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля визначає Закон України «Про охорону земель» [43].

Охорона земель – система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охорона земель включає:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Система заходів у галузі охорони земель включає:

- державну комплексну систему спостережень;
- розробку загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм використання та охорони земель, документації із землеустрою в галузі охорони земель;
- створення екологічної мережі;
- здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель;
- економічне стимулювання впровадження заходів щодо охорони та використання земель і підвищення родючості ґрунтів;
- нормування.

У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:

- гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- якісного стану ґрунтів;
- оптимального співвідношення земельних угідь;

– показників деградації земель та ґрунтів.

Нормативи в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлює Кабінет Міністрів України.

Ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони.

Власники земельних ділянок та землекористувачі мають право здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок виключно на підставі розробленого у встановленому законом порядку робочого проєкту землеустрою. Переміщення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) в межах однієї і тієї самої земельної ділянки, призначеної для ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва та будівництва індивідуальних гаражів, здійснюється без розроблення робочого проєкту землеустрою.

Під час здійснення діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що таке загальні положення щодо розроблення робочих проєктів землеустрою?

2. Які етапи включає процес розроблення робочого проєкту землеустрою?

3. Які вимоги висуваються до структури та змісту робочого проєкту землеустрою?

4. У чому полягає призначення робочих проєктів землеустрою щодо рекультивации порушених земель?

5. Які основні принципи враховуються під час розроблення проєктів з рекультивации земель?

6. Що передбачають робочі проєкти землеустрою щодо зняття та перенесення родючого шару ґрунту?

7. У яких випадках здійснюється зняття та збереження родючого шару ґрунту?

8. Що таке консервація земель і з якою метою розробляються відповідні робочі проєкти?

9. Які види консервації земель застосовуються залежно від стану ґрунтів?

10. Які заходи передбачаються у робочих проєктах землеустрою для поліпшення стану сільськогосподарських угідь?

11. Як здійснюється поліпшення лісових земель у межах робочих проєктів землеустрою?

12. Які завдання вирішують робочі проєкти землеустрою щодо захисту земель від ерозії?

13. Які способи захисту земель застосовуються для запобігання підтопленню, заболоченню та вторинному засоленню?

14. Як у робочих проєктах землеустрою враховуються заходи із запобігання висушенню, зсувам, ущільненню та закисленню ґрунтів?

15. У чому полягає роль ґрунтоохоронних заходів у системі робочих проєктів землеустрою?

### **ЗМІСТОВИЙ МОДУЛЬ 3**

## **НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВЕДЕННЯ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ**

### **12 ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗАКОНОДАВЧОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ**

#### **12.1 Зміст понять «нерухомість» та «кадастр нерухомості»**

У Цивільному Кодексі України [44] поняття «нерухоме майно» розкривається через перелік окремих видів майна. До нього належать:

- земельні ділянки;
- об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення;
- підприємство як єдиний майновий комплекс (ч. 3 ст. 191).

Під час оцінювання нерухомості обов'язковим є застосування Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна». Відповідно до ст. 3 зазначеного нормативно-правового акту об'єкти оцінки поділяються так:

- земельні ділянки (їх частини), що не містять поліпшень;
- земельні ділянки (їх частини), що містять земельні поліпшення;
- земельні поліпшення.

Земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час оцінки, земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні або простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних покращень.

Земельне поліпшення – результати будь-яких заходів, що призводять до зміни якісних характеристик земельної ділянки та її вартості. До земельних

покращень належать матеріальні об'єкти, розташовані в межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без знецінення цих об'єктів та зміни їх призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт, що спричинили зміну рельєфу, умов освоєння земельної ділянки.

В законодавчих, нормативних, методичних актах використовується класифікація об'єктів нерухомості за різними ознаками: за фізичним, юридичним статусом, призначенням, місцем розташування, розміром, формою власності.

Визначення поняття «нерухомість» вже передбачає виділення в її структурі двох складових (а саме, залежно від походження): природних та штучних об'єктів нерухомості. Природні об'єкти – земельна ділянка, ліси і багаторічні насадження, ділянки надр. Ці об'єкти нерухомості називають ще «нерухомістю за природою». Штучні об'єкти складають дві категорії – житло та нежитлові приміщення. Ця група об'єктів ще називається «нерухомістю за законом».

Наведемо класифікацію нерухомості за ознаками, що використовуються найчастіше. За характером використання розрізняють:

- житлові об'єкти нерухомості: будинки, котеджі, квартири. До житлової нерухомості відносять малоповерхові будинки (до 3-х поверхів), багатоповерхові будинки (4–9), будинки підвищеної поверховості (10–20 поверхів), висотні будинки (понад 20 поверхів). Об'єктом житлової нерухомості може бути також кондомініум, секція, під'їзд, квартира, кімната, дачний будинок;

- нерухомість для комерційної та виробничої діяльності: готелі, офісні приміщення, ресторани, магазини, фабрики, заводи, склади;

- об'єкти нерухомості для сільськогосподарських потреб: ферми, сади;

- суспільні будинки та споруди: лікувально-оздоровчі (лікарні, поліклініки, будинки для людей похилого віку, санаторії); навчально-виховні (дитячі садки, ясла, школи, інститути); культосвітні (музеї, парки культури й відпочинку, театри, цирки, планетарії, зоопарки, ботанічні сади); спеціальні будинки та споруди – адміністративні (міліція, суд, прокуратура, органи влади), пам'ятники, меморіальні споруди, вокзали, порти тощо; інженерні споруди (меліоративні спорудження й дренаж, шахти, тунелі, греблі, естокади) та передавальні пристрої.

З метою володіння виокремлюють нерухомість для ведення бізнесу; для проживання власника; для інвестицій; як товарний запас.

За формою власності – приватний, державний та муніципальний фонд.

За ступенем спеціалізації:

– спеціалізована нерухомість – нерухомість, яка внаслідок свого спеціалізованого характеру зрідка або ніколи не здається в оренду, не продається на відкритому ринку, окрім випадків, коли ця нерухомість реалізується як частина бізнесу, що її використовує (наприклад, нафтопереробні та хімічні заводи; електростанції; музеї; бібліотеки);

– неспеціалізована – інша нерухомість, на яку існує попит на ринку для інвестування, використання з існуючою чи іншою аналогічною метою.

Залежно від готовності до експлуатації виокремлюють об'єкти нерухомості, введені в експлуатацію; ті, що вимагають реконструкції чи капітального ремонту; а також недобудовані об'єкти. Недобудовані об'єкти – це об'єкти, для яких в установленому порядку не оформлені документи про їх прийняття в експлуатацію. Їх можна поділити на дві групи: об'єкти, на яких ведуться роботи, і ті, на яких роботи припинені з певних причин (консервація або повне припинення робіт).

Залежно від можливості відтворення у натуральній формі виокремлюють відтворювальні об'єкти нерухомості – будинки, споруди, багаторічні насадження та невідтворювальні – земельні ділянки.

Для класифікації об'єктів будівництва застосовується національний класифікатор НК 018:2023 Класифікатор будівель та споруд [45], згідно з яким:

– будівлі – це криті споруди, які можуть використовуватися окремо, побудовані для постійних цілей, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів;

– житлові будівлі (будинки) – це споруди, не менше половини загальної площі яких використовується для житлових потреб. Якщо для житлових цілей використовується менше половини загальної корисної площі, то будівля належить до нежитлових відповідно до цільового призначення;

– нежитлові будівлі – це споруди, які переважно використовуються або призначені для нежитлових цілей. Якщо не менше половини загальної корисної площі використовується для житлових потреб, будинок належить до житлових;

– споруди – структури, пов'язані із землею, які створені з будівельних матеріалів і комплектуючих та/або для яких виконуються будівельні роботи. Щодо цього підготовка ґрунту, посадка або посів тощо для сільськогосподарських цілей не вважаються спорудами.

До інженерних споруд належать об'ємні, площинні або лінійні наземні, надземні або підземні будівельні системи, що складаються з несучих та в окремих випадках огорожувальних конструкцій і призначені для виконання виробничих процесів різних видів, розміщення устаткування, матеріалів та виробів, для тимчасового перебування і пересування людей, транспортних засобів, вантажів, переміщення рідких та газоподібних продуктів та ін.

## 12.2 Суть кадастру нерухомості в правовому полі

Міжнародний досвід показує, що оптимальним варіантом переходу земельних відносин у стадію «земельно-інформаційної системи» (ЗІС) є створення земельно-інформаційної системи на основі кадастру.

Своєю чергою, створюючи кадастрову систему відповідно до визначеної FIG концепції кадастру, потрібно орієнтуватися на вирішення таких питань: створення фіскального чи правового кадастру; інтегрованої чи роздільної системи; створення реєстру прав чи реєстру документів; вибору концепції загальних чи фіксованих меж; формування централізованої чи децентралізованої системи; самоокупної чи бюджетної системи; систематичного чи спорадичного підходу в легалізації прав на земельні ділянки.

Кадастр також має тенденцію до інтеграції із системою реєстрації нерухомості в систему кадастрового обліку, тому система кадастрового обліку, як і створювана на її основі ЗІС, повинна відповідати таким принципам системи державної реєстрації прав, як: обов'язковість реєстрації; згоди; ідентифікації суб'єкта й об'єкта права; публічності; гарантії права. Структурні елементи ЗІС також повинні відповідати принципу правової незалежності і бути своєрідним правовим реєстром, тобто базою даних (інформаційним шаром), що є доказовою. Інформацію таких баз даних (інформаційних шарів) суд розглядає як доказ, вона не може бути анульована інакше, ніж в установленому законодавством порядку.

Глобальні рушійні сили впливатимуть на характеристики майбутніх кадастрових систем: інструментальну точність, об'єктно-орієнтований дизайн, 3D/4D візуалізацію, надання інформації у реальному часі, глобальні зв'язки та органічні характеристики.

На відміну від використовуваних паперових кадастрових карт, більшість сучасних баз даних цифрової кадастрової інформації не можуть забезпечити необхідної сьогодні точності (точності інструментального знімання), оскільки оцифрування аналогових карт протягом 80-х і 90-х років призвело до великих помилок у цих базах даних. Більшість сучасних напрямів використання кадастрової інформації від управління будівлями та інженерною інфраструктурою до ліквідації наслідків надзвичайних ситуацій потребують інструментальної точності. Точних обстежень потребують не лише земельні ділянки, але й сотні інших об'єктів. Тільки інструментальна точність дасть змогу об'єднати різні інформаційні шари.

Поширення нових прав та обмежень на нерухомість приведе до розвитку об'єктно-орієнтованих кадастрів, оскільки не всі інтереси щодо нерухомості можна врахувати за допомогою земельних ділянок.

Кадастри нерухомості, як правило, містять двовимірний індивідуальний опис об'єктів нерухомості. Однак такий підхід не дає змоги належно зрозуміти й оцінити правову ситуацію на землі, тому сучасні тенденції інтенсифікації використання земель, розвиток технологій створення складних конструкцій потребують визначення меж у правах і обсягах.

3D/4D-кадастри зменшать адміністративні зволікання, спричинені браком інформації, й удосконалять прийняття управлінських рішень. Отже, також скоротяться терміни територіального планування та девелопменту нерухомості. Майбутні кадастри будуть оновлені й доступні у режимі реального часу, оскільки цього вимагають інструменти управління надзвичайними ситуаціями, ринком нерухомості та навігації. Сьогодні оновлення інформації у кадастрових системах може тривати від декількох тижнів до декількох місяців. Проте найближчим часом технологія дасть змогу виконувати вимірювання і оновлювати кадастр у режимі реального часу. Надійна система перевірки продовжуватиме забезпечувати цілісність кадастру.

У майбутньому кадастри можна буде об'єднувати в регіональні та глобальні кадастрові мережі. Глобалізація економічних систем та ринків землі потребує глобальних систем управління. З'являться кадастрові системи, які зможуть запропонувати методи інтеграції та глибшого розуміння взаємозв'язків між ринками нерухомості. Як і у випадку із міжнародною торгівлею цінними паперами, для організації інвестицій у зарубіжні ринки нерухомості цілісна інформація щодо них матиме надважливе значення.

Екологічний менеджмент також потребує інтеграції кадастрових систем на регіональному і глобальному рівнях, оскільки екологічні проблеми і питання часто поширюються на територію кількох юрисдикцій.

Технічна стандартизація дасть змогу полегшити взаємодію між кадастровими системами в майбутньому. Важливий крок в цьому напрямі вже зроблено – 1 листопада 2012 р. базова модель земельного адміністрування отримала статус міжнародного стандарту ISO/DIS 19152 «Geographic information – Land Administration Domain Model» (LADM), ISO/DIS 19152 «Географічна інформація – Модель предметної області для управління нерухомістю». Кадастри краще моделюватимуть стан навколишнього середовища. Більшість економічних інтересів зосереджені навколо природних явищ, а не в межах земельних ділянок.

### **12.3 Приклади організації кадастру нерухомості в різних країнах**

Сучасний кадастр базується на науково-обґрунтованих правових актах, які регламентують його функціонування в залежності від національних традицій, економічного та демографічного стану територій тощо.

Однак в загальному випадку кадастр є важливим механізмом земельного адміністрування, включаючи обмеження і обтяження щодо використання та прогнозування розвитку окремих територій. Найважливішою роллю кадастру є його вплив на розвиток соціально-економічного стану адміністративно-територіальних одиниць в контексті підвищення інвестиційної привабливості та ефективності використання земельних ресурсів.

Незалежно від тієї чи іншої кадастрової системи кадастр включає дві складові – картографічну та описову.

Картографічна складова містить кадастрові та індексно-кадастрові карти різних масштабів, координати геодезичних та межових знаків і пунктів.

Описова або семантична складова включає геометричний опис земельних ділянок (площі, межі тощо), пов'язуючи їх з описом обмежень та обтяжень природними, технічними, соціальними та іншими факторами. Ця частина кадастру містить дозвільну та правову документацію щодо формування земельно-майнових одиниць, їх приналежності конкретним власникам чи землекористувачам, а також в ряді випадків оцінку вартість земельних ділянок.

На сучасному етапі важливими елементами кадастру є динамічність; великомасштабне картування; цифрова реєстрація земельно-майнових одиниць; коректність і достовірність; ідентифікація кожної окремої земельної ділянки; однозначність встановлення меж на карті; підтримка кадастрової координатної системи; публічна доступність.

Ефективність та успішність кадастру залежить від забезпечення безпеки власності на нерухомість, чистоти інформації, доступності та невеликих матеріальних витрат на підтримку системи кадастру.

У світовій практиці розрізняють три основні кадастрові системи: французьку (латинську), німецьку (пруську), англійську (Торенса). Всі ці три системи мають свої пріоритетні функції (табл. 12.1).

Таблиця 12.1 – Функції світових систем кадастру нерухомості

| Назва системи             | Функції                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                         | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Французька<br>(латинська) | <ul style="list-style-type: none"> <li>– таксація землі для фіскальних цілей;</li> <li>– просторова інформація або карти використовують для таксації, а в разі необхідності виконують відповідні знімання;</li> <li>– кадастрову реєстрацію здійснюють після земельної реєстрації;</li> <li>– координатор – міністерство фінансів або податкові органи</li> </ul> |

Продовження таблиці 12.1

| 1                        | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Німецька<br>(пруська)    | <ul style="list-style-type: none"> <li>– земля і власність ідентифікуються;</li> <li>– фіксують межі кадастровим зніманням;</li> <li>– кадастрова реєстрація є пріоритетною щодо земельної реєстрації (реєстрації права);</li> <li>– координатор – міністерство довкілля або подібне</li> </ul>         |
| Англійська<br>(Торренса) | <ul style="list-style-type: none"> <li>– власність ідентифікується як додаток до назви;</li> <li>– фіксують межі кадастровим зніманням;</li> <li>– межі ідентифікують на крупномасштабних топографічних картах;</li> <li>– кадастрова реєстрація інтегрована в земельно-реєстраційний процес</li> </ul> |

Кадастр Франції покриває територію площею 551 тис. км<sup>2</sup>, на якій проживає понад 59 млн осіб.

Реєстр нерухомості (кадастровий реєстр) ведуть сумісно із земельним реєстром в структурі міністерства економіки фінансів та промисловості. Для ведення та підтримки функціонування кадастру створено 354 земельно-реєстраційних та 315 кадастрових офісів. Роботи із землеустрою і кадастру здійснюють 7 500 працівників, 1 500 ліцензіатів та 2 200 приватних землевпорядників.

Приватні землевпорядники здійснюють кадастрові знімання в масштабах 1 : 500, 1 : 1 000 та 1 : 2 000. Як правило, картографічні знімання в масштабі 1 : 1 000 виконують для міських земель, а 1 : 2 000 – для сільських. На кадастрових картах відображають межі муніципалітетів, кадастрових секцій та земельних ділянок, а також гідрографію, об'єкти нерухомості, інженерно-технічні мережі з їх описом.

Кадастр Франції є інструментом юридичного підтвердження меж власності, але не визначає точності встановлення цих меж. Межі земельних ділянок встановлюють за вимогою землевласників або землекористувачів на підставі наземних кадастрових вимірів.

У державному кадастровому реєстрі Франції є 34,5 млн об'єктів комунальної власності та 96,7 млн земельних ділянок (парцел). Доступ до кадастрових реєстрів та планів здійснюється в режимі онлайн.

Кадастрова система Торренса функціонує в США, Канаді, латиноамериканських та інших країнах світу.

Територія США включає 51 штат, кожен із яких має свою систему обліку і реєстрації кадастрових об'єктів. Однак спільною для всіх штатів є система кадастрового зонування територій, суть якої полягає в тому, що територія штату поділяється за єдиною методикою на кадастрові блоки та секції.

У США з метою ідентифікації земельних ділянок використовують ієрархічну систему координатних сіток, яка ділить територію регіону на фігури, наближені за формою до квадратів.

Реєстрація прав власності в США базується на Актовій системі, що не забезпечує законності угоди і відповідних подальших дій її учасників в майбутньому. Державний реєстратор забезпечує законність реєстрації лише в частині самої реєстрації з обов'язковою присутністю особи, в інтересах якої здійснюється реєстрація.

Кадастр Німеччини є розрізненим і не має федерального рівня. У 16-ти федеральних землях існують головні кадастрові офіси, яким підпорядковані 250 регіональних кадастрових і геоінформаційних офісів. Чисельність персоналу всіх служб офісів становить 25 тис. працівників. Безпосередньо кадастрові знімальні роботи забезпечують 1 500 ліцензованих осіб.

Підпорядкованість кадастрових служб в федеральних землях є різною. Однак координація та зв'язок кадастрової служби кожного штату з федеральними службами здійснюється Федеральним агентством картографії та геодезії (BKB), а також інформаційним офісом Бундестагу (BGIO).

Кадастрова система Німеччини включає дві складові: реєстр нерухомості (ALB) та реєстр оцінки (ALK). Реєстр нерухомості ALB ведуть у цифровому форматі, де вказують ідентифікаційні номери парцел, їх власників чи користувачів тощо. Реєстр оцінки ведуть в картографічному вигляді на картах М 1 : 1 000. На цих картах вказують оціночну вартість парцел, їх ідентифікаційні номери, власників.

На сьогодні в Німеччині формується інтегрована система реєстрації нерухомості та оцінки ALKIS. Система ALKIS буде складовою частиною комплексної системи AFIS-ALKIS-ATKIS, де AFIS – база геодезичних даних, а ATKIS – топографічних.

## **12.4 Основні законодавчі акти щодо регулювання кадастру нерухомості в Україні**

Основними законодавчими актами, що регулюють ведення кадастру нерухомості в Україні, є комплекс нормативно-правових документів, які визначають правові, організаційні та технічні засади формування, ведення і використання кадастрових даних. Базовим документом у цій сфері є Земельний кодекс України [1], який встановлює правовий режим земель, порядок їх використання та охорони, а також вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.

Ключове значення має Закон України «Про Державний земельний кадастр» [4], який деталізує структуру, зміст та процедури функціонування кадастру, порядок реєстрації земельних ділянок, встановлення їх меж, присвоєння кадастрових номерів і внесення відомостей до електронної бази. Паралельно застосовуються положення Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [46], що забезпечує узгодженість кадастрових даних з реєстром прав.

Особливе місце займає Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» [33], у межах якого визначено порядок розроблення та затвердження містобудівної документації, а також створення та функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ). Її робота та взаємодія з кадастром регламентується постановами Кабінету Міністрів України, зокрема Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» [47], яка визначає порядок обміну даними між ЄДЕССБ, Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав та іншими інформаційними ресурсами. Доповнюють цю систему підзаконні акти й технічні регламенти, що встановлюють формат, структуру та технічні вимоги до електронних документів і забезпечують їх інтеграцію у єдиний інформаційний простір.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що означає термін «нерухомість» у правовому контексті?
2. Які основні ознаки відрізняють об'єкти нерухомості від рухомих речей?
3. Як визначається поняття «кадастр нерухомості»?
4. У чому полягає мета ведення кадастру нерухомості?
5. Які основні завдання вирішує кадастр нерухомості?
6. Які складові інформації містить кадастр нерухомості?
7. Яким чином кадастр нерухомості інтегрується з іншими державними реєстрами?
8. Які особливості правового регулювання кадастру нерухомості в Україні?
9. Як законодавство України визначає правовий статус кадастрових даних?
10. Які існують міжнародні моделі організації кадастру нерухомості?
11. Які приклади функціонування кадастру нерухомості можна навести з практики європейських країн?
12. Чим відрізняються підходи до ведення кадастру в країнах з ринковою та централізованою економікою?

13. Які основні законодавчі акти регулюють кадастр нерухомості в Україні?

14. Як відбувається взаємодія Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав?

15. Які перспективи розвитку кадастру нерухомості в Україні в контексті цифровізації та інтеграції з міжнародними системами?

## **13 ЗАКОНОДАВЧЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ТА ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ Й ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ**

### **13.1 Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру**

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра економіки, довкілля та сільського господарства і який реалізує державну політику у сфері національної інфраструктури геопросторових даних, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру (п. 1 Постанови Кабінету Міністрів України «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» [48]). Її діяльність спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністерство аграрної політики та продовольства України. Має офіційний сайт – URL: <https://land.gov.ua/>.

Основними завданнями Держгеокадастру є організація та забезпечення ведення кадастру, здійснення землеустрою, геодезичних і картографічних робіт, а також контроль за дотриманням земельного законодавства. Служба відповідає за формування, оновлення та надання кадастрових даних, координує роботи з інвентаризації земель, здійснює моніторинг їх стану та використання, проводить оцінку земель і забезпечує доступ користувачів до геопросторової інформації.

Важливою функцією є також забезпечення інтеграції кадастрової системи з іншими державними інформаційними ресурсами, що дозволяє підвищити прозорість земельних відносин, запобігати порушенням та створювати умови для ефективного управління земельними ресурсами. Держгеокадастр виконує як адміністративно-регуляторну, так і сервісну роль, надаючи органам влади, бізнесу та громадянам доступ до достовірних просторових даних для планування, будівництва, інвестування та екологічного моніторингу.

### 13.2 Служба містобудівного кадастру

Містобудівний кадастр ведеться уповноваженими органами містобудування та архітектури, які можуть утворювати для цього служби містобудівного кадастру.

Служба містобудівного кадастру утворюється як структурний підрозділ у складі уповноваженого органу містобудування та архітектури (п. 22 Постанови Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр» [49]).

У складі Служби містобудівного кадастру Автономної Республіки Крим, областей, обласних центрів, м. Києва та Севастополя передбачається утворення підрозділів із введення та реєстрації кадастрової інформації; обробки, зберігання та оновлення кадастрової інформації; підготовки та видачі кадастрової інформації; забезпечення роботи системи кадастру.

Служба містобудівного кадастру базового рівня (адміністративний район, місто) забезпечує збір та введення вихідних просторово-орієнтованих даних, що формують базовий набір містобудівного кадастру. У складі Служби передбачається утворення підрозділів із введення та реєстрації кадастрової інформації; обробки, зберігання та оновлення кадастрової інформації; підготовки та видачі кадастрової інформації.

Служба містобудівного кадастру забезпечує:

- взаємодію з базовими суб'єктами містобудівного кадастру та постійне отримання від них інформації, що підлягає реєстрації у містобудівному кадастрі;
- первинне оброблення, вхідний контроль та систематизацію отриманих даних і документів та введення їх в базу даних інформаційної системи містобудівного кадастру;
- обслуговування програмних та технічних засобів інформаційної системи і геопорталу містобудівного кадастру;
- обслуговування системи зберігання та архівування інформації;
- організацію робіт з обміну інформацією і обмін інформації з іншими кадастрами, реєстрами та інформаційними системами;
- організацію робіт із захисту інформації від несанкціонованого доступу відповідно до нормативних документів;
- формування кадастрових документів та їх видачу у порядку, встановленому відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури;
- узагальнення інформації та складення аналітичних звітів про стан використання території, стан та зміни об'єктів архітектурної, містобудівної і будівельної діяльності на відповідній території;

- створення та ведення бази метаданих про інформаційні ресурси містобудівного кадастру, формування відкритих інформаційних ресурсів містобудівного кадастру та забезпечення доступу до них на геопорталах;
- формування кадастрових довідок на запити користувачів в межах санкціонованого доступу до інформаційних ресурсів містобудівного кадастру та їх надання;
- забезпечення прямого санкціонованого доступу до кадастрової системи окремих користувачів відповідно до переліку, затвердженого розпорядником інформаційних ресурсів містобудівного кадастру;
- адаптацію та доповнення типових методичних і нормативних документів ведення містобудівного кадастру;
- розвиток та вдосконалення засобів ведення містобудівного кадастру;
- внесення відомостей про містобудівну документацію до системи містобудівного кадастру;
- провадження іншої діяльності щодо створення та ведення містобудівного кадастру, визначеної Положенням [49].

### **13.3 Положення про містобудівний кадастр**

Структуру містобудівного кадастру, порядок його створення, ведення та надання інформації з містобудівного кадастру визначає Положення про містобудівний кадастр [49].

Містобудівний кадастр – державна або комунальна система зберігання та використання геопросторових даних про територію, адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-геологічні умови, будівельну діяльність, інформаційних ресурсів будівельних норм і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

Складовою частиною містобудівного кадастру є Єдина державна електронна система у сфері будівництва. Суб'єкти ведення містобудівного кадастру не можуть вимагати від фізичних та юридичних осіб документи або інформацію, що внесена або підлягає внесенню до Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва. Такі документи та інформація отримуються без участі фізичних та юридичних осіб шляхом взаємодії з Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва.

Система містобудівного кадастру включає Містобудівний кадастр на державному рівні, а також містобудівні кадастри на регіональному, районному та міському рівні.

Геопросторові дані створюються в державній та місцевих системах координат у цифровій формі відповідно до єдиної системи класифікації та кодування об'єктів містобудування.

Система містобудівного кадастру включає:

- організаційну структуру;
- технічні та програмні засоби;
- інформаційні ресурси;
- каталоги та бази метаданих;
- сервіси геопросторових даних;
- будівельні норми, державні стандарти і правила та технічні регламенти.

До організаційної структури системи містобудівного кадастру належать:

- Кабінет Міністрів України;
- Мінрозвитку;
- Мінагрополітики як головний орган у системі органів виконавчої влади з формування і реалізації державної політики у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності;

– уповноважені органи містобудування та архітектури;

– інші центральні та місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, суб'єкти господарювання усіх форм власності, які виробляють, оновлюють, обробляють, зберігають, постачають та використовують інформаційні ресурси, що підлягають реєстрації та обліку в системі містобудівного кадастру.

До технічних та програмних засобів системи містобудівного кадастру належать загальнодержавний (геопортал Містобудівного кадастру на державному рівні), регіональні, районні та міські геопортали, інформаційні та геоінформаційні системи містобудівного кадастру, що забезпечують проведення перевірки інформаційних ресурсів, їх реєстрацію, облік, зберігання, актуалізацію та надання користувачам.

Метадані містобудівного кадастру містять довідкову інформацію про інформаційні ресурси, в тому числі про склад, структуру, якість, окремі частини території, умови використання геопросторових даних та їх виробників. Залежно від виду містобудівної документації та від виду геопросторових даних метадані можуть містити іншу довідкову інформацію.

У системі містобудівного кадастру створюються та обслуговуються геопортали з такими сервісами інформаційних систем:

- сервіси пошуку, що забезпечують виявлення наборів та сервісів геопросторових даних в інформаційних мережах;
- сервіси перегляду наборів геопросторових даних, інформації про характеристики геопросторових об'єктів та змісту метаданих;

- сервіси доступу, що забезпечують безпосередній доступ до кадастрових даних або одержання їх копій;

- сервіси перетворення, що забезпечують перетворення координат геопросторових даних з однієї системи координат або картографічної проекції в іншу.

Ведення містобудівного кадастру здійснюється уповноваженими органами містобудування та архітектури шляхом формування і актуалізації інформаційних ресурсів містобудівного кадастру відповідного рівня після отримання, систематизації, узагальнення та реєстрації відомостей і документів, що надійшли від базових суб'єктів містобудівного кадастру, визначених у пункті 13 Положення [49], рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо планування і забудови території та результатів містобудівного моніторингу.

### **13.4 Експериментальний проєкт щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні**

Механізм та особливості реалізації експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні визначається Постановою Кабінету Міністрів України «Деякі питання реалізації експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні» [50].

Метою експериментального проєкту є формування єдиного підходу до державного регулювання планування територій в Україні, спрощення механізму, забезпечення доступності та прозорості прийняття рішень державними органами та органами місцевого самоврядування щодо створення, оновлення, внесення змін, погодження та затвердження містобудівної документації, у тому числі шляхом запровадження інтегрованої інформаційної системи Містобудівного кадастру на державному рівні.

Завданням експериментального проєкту є цифровізація процедур розроблення, оновлення, внесення змін, погодження та затвердження містобудівної документації за єдиними вимогами, приведення містобудівної документації у відповідність з уніфікованими базами геопросторових даних (геоданих) за допомогою програмних засобів Містобудівного кадастру.

Містобудівний кадастр є інтегрованою інформаційною системою, яка забезпечує сукупність та логічне поєднання електронних інформаційних ресурсів, публічних електронних реєстрів, внутрішню та зовнішню електронну інформаційну взаємодію, а також створення, збирання, одержання, зберігання, використання, поширення та захист інформації про геопросторові дані території, про адміністративно-територіальні одиниці, екологічні, інженерно-

геологічні умови, будівельну діяльність, інформаційні ресурси будівельних норм і правил для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництві, формування галузевої складової державних геоінформаційних ресурсів.

Містобудівний кадастр складається з Реєстру містобудівної документації, електронного кабінету, геопорталу, а також інших інформаційних систем, підсистем та модулів.

Держателем Містобудівного кадастру є Мінрозвитку. Власником Містобудівного кадастру та виняткових майнових прав інтелектуальної власності на його програмне забезпечення є держава в особі Мінрозвитку. Адміністратором Містобудівного кадастру є державне підприємство «Адміністратор Містобудівного кадастру на державному рівні». Технічним адміністратором Містобудівного кадастру є державне підприємство «Дія».

Відповідно до визначених завдань Містобудівний кадастр має такі функціональні можливості:

- електронна ідентифікація та автентифікація користувачів з використанням інтегрованої системи електронної ідентифікації, електронного підпису, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа, або іншого засобу електронної ідентифікації із середнім або високим рівнем довіри, які дають змогу однозначно встановлювати особу та здійснювати процедуру авторизації;

- доступ користувачів до відомостей (даних), що містяться в Містобудівному кадастрі, через електронний кабінет;

- забезпечення функціонування реєстрів, баз даних, класифікаторів, довідників;

- застосування інтерфейсів, адаптованих для осіб з інвалідністю, зокрема для осіб із порушеннями зору, слуху, опорно-рухового апарату, мовлення та інтелектуального розвитку, а також із різними комбінаціями порушень;

- завантаження, створення, формування, внесення, перегляд, надсилання, прийняття, збирання, накопичення, обробка, використання, розгляд, зберігання, захист та надання відомостей (даних) та електронних документів (у тому числі витягів) засобами Містобудівного кадастру з використанням електронних підписів та печаток, що базуються на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису / печатки, та/або інших засобів ідентифікації, які дають змогу однозначно встановити особу;

- отримання, опрацювання та розгляд електронних документів, поданих користувачами через електронний кабінет, з автоматичною фіксацією часу здійснених дій, а також забезпечення цілісності і достовірності електронних документів;

- автоматичне створення або формування електронних документів засобами Містобудівного кадастру з використанням відомостей (даних), отриманих в порядку електронної інформаційної взаємодії з електронних інформаційних ресурсів, інформаційно-комунікаційних систем та інших інформаційних систем;
- автоматизована фіксація всіх дій користувачів Містобудівного кадастру (в тому числі дій з відомостями (даними), які містяться в Містобудівному кадастрі);
- формування наборів даних, що підлягають оприлюдненню у формі відкритих даних на Єдиному державному веб-порталі відкритих даних відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації»;
- автоматичне формування відомостей (даних) з Реєстру містобудівної документації для надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, будівельного паспорта забудови земельної ділянки;
- здійснення валідації;
- зберігання, забезпечення цілісності та достовірності геопросторових даних в Містобудівному кадастрі;
- розмежування та контроль доступу до відомостей (даних), що містяться у Містобудівному кадастрі;
- здійснення пошуку та перегляду відомостей (даних), що містяться в Містобудівному кадастрі, з дотриманням вимог Законів України «Про захист персональних даних», «Про публічні електронні реєстри»;
- захист відомостей (даних), що обробляються в Містобудівному кадастрі, відповідно до вимог законодавства у сфері захисту інформації;
- здійснення пошуку та перегляду відомостей (даних), що містяться в Містобудівному кадастрі, відповідно до заданих параметрів в онлайн режимі на геопорталі Містобудівного кадастру;
- можливість використання для групування та систематизації відомостей (даних) та електронних документів у Містобудівному кадастрі, національних та галузевих класифікаторів, баз даних, словників та довідників, затверджених в установленому законодавством порядку, та їх оновлення.

### **13.5 Порядок ведення Державного земельного кадастру**

Процедура та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру регламентуються Порядком ведення Державного земельного кадастру [16]. Він регламентує, як саме формується, ведеться та оновлюється Державний земельний кадастр (ДЗК), які відомості до нього вносяться, хто має право на доступ до цих даних і яким чином здійснюється обмін інформацією з іншими державними реєстрами.

Документ встановлює вимоги щодо реєстрації земельних ділянок, включно з визначенням їх меж, цільового призначення та присвоєнням кадастрового номера. Окремо визначено порядок внесення змін до кадастрових відомостей у випадку поділу, об'єднання або зміни цільового використання земельних ділянок. Порядок передбачає функціонування кадастру в електронній формі, що забезпечує оперативність оновлення інформації та її доступність для органів влади, нотаріусів, землевпорядних організацій і громадян.

Важливою складовою є регламентація процедур перевірки, виправлення та актуалізації даних, а також збереження архівних відомостей. Передбачено й механізм взаємодії з іншими державними інформаційними системами, зокрема з Державним реєстром речових прав на нерухоме майно та Єдиною державною електронною системою у сфері будівництва. У результаті Порядок ведення ДЗК забезпечує прозорість обліку земельних ресурсів, правову визначеність їх використання та надає єдину достовірну базу для управління земельними відносинами на державному, регіональному та місцевому рівнях.

Важливим аспектом є регламентація процесу надання кадастрової інформації громадянам, органам влади та юридичним особам. Порядок визначає, які дані є відкритими, а які з обмеженим доступом, а також встановлює процедуру отримання витягів, довідок чи копій кадастрових планів. Передбачено й механізми перевірки достовірності відомостей, їх актуалізації та виправлення у разі виявлення помилок.

Порядок ведення Державного земельного кадастру є ключовим інструментом забезпечення прозорості та ефективності управління земельними ресурсами України. Він створює умови для правової визначеності земельних відносин, сприяє запобіганню конфліктам, пов'язаним із правами на землю, та забезпечує відкритий і зручний доступ до вірогідної кадастрової інформації як для органів влади, так і для громадян та бізнесу.

### **13.6 Інтєроперабельність систем**

Інтєроперабельність – це здатність геоінформаційних ресурсів, технічних та програмних засобів інформаційної системи містобудівного кадастру до функціональної та інформаційної взаємодії в середовищі геоінформаційних систем.

Електронна інформаційна взаємодія Містобудівного кадастру з державними електронними інформаційними ресурсами, інформаційно-комунікаційними системами та іншими інформаційними системами здійснюється засобами системи електронної взаємодії державних електронних

інформаційних ресурсів «Трембіта» відповідно до Порядку електронної (технічної та інформаційної) взаємодії [51].

Під час здійснення електронної інформаційної взаємодії у Містобудівному кадастрі можуть реалізовуватися електронні інформаційні взаємодії, які реалізовано в електронних інформаційних ресурсах Містобудівного кадастру, зокрема в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

У разі відсутності технічної можливості передачі даних засобами системи електронної взаємодії електронна інформаційна взаємодія суб'єктів електронної взаємодії може здійснюватися з використанням інших інформаційно-комунікаційних систем із застосуванням в них систем захисту відповідно до вимог законодавства про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах.

У Містобудівному кадастрі забезпечується електронна інформаційна взаємодія у режимі реального часу з електронними інформаційними ресурсами, інформаційно-комунікаційними системами, інформаційними системами, зокрема:

- з національним геопорталом;
- Державним реєстром майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України;
- Єдиною екологічною платформою «ЕкоСистема», зокрема з Єдиним реєстром стратегічної екологічної оцінки;
- інформаційними системами містобудівних кадастрів регіонального, районного та міського рівня;
- Єдиною цифровою інтегрованою інформаційно-аналітичною системою управління процесом відбудови об'єктів нерухомого майна, будівництва та інфраструктури;
- Єдиною геоінформаційною системою здійснення моніторингу та оцінювання розвитку регіонів і територіальних громад;
- Державним земельним кадастром;
- електронною системою закупівель;
- Державним реєстром нерухомих пам'яток України;
- Державним кадастром територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Електронна інформаційна взаємодія Містобудівного кадастру з іншими електронними інформаційними ресурсами, інформаційно-комунікаційними системами та інформаційними системами здійснюється безоплатно із застосуванням засобів технічного та криптографічного захисту інформації з

дотриманням вимог Закону України «Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах».

### **13.7 Інтегрована інформаційна система нерухомості для України**

Інтегрована інформаційна система нерухомості (ІСН) містить комплекс чотирьох взаємопов'язаних структурних блоків [52, 53]:

1. «Національна інфраструктура геопросторових даних» (НІГД) – (базовий компонент ІСН).
2. «Державний кадастр нерухомості» (Real Estate Cadastre) – (ядро ІСН).
3. «Функції управління нерухомістю» – (4 групи сервісів: визначення об'єктів і прав на нерухомість, оцінки нерухомості; використання нерухомості, зокрема для просторового планування; розвитку нерухомості).
4. «Вигоди» (коло результатів – вигод користувачів).

Структурні блоки функціонують в єдиному інформаційному середовищі геопросторової інформації. Підсистемою ІСН є Державний кадастр нерухомості (Real Estate Cadastre). Державний кадастр нерухомості (ДКН) – єдина геоінформаційна система, яка базується на Державному земельному кадастрі; Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; Реєстрі нерухомих об'єктів, відмінних від земельних ділянок (будівель, їхніх частин та інженерних споруд); Фіскальному реєстрі; Інфраструктурній цифровій платформі підтримки, електронної взаємодії, забезпечення обміну даними між інформаційними ресурсами ДКН.

Система буде взаємодіяти з іншими державними реєстрами, зокрема з Єдиним державним демографічним реєстром (ЄДДР) та Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань (ЄДР). Концептуальна основа побудови ІСН вирішальним концептом щодо створення системи нерухомості визначається запровадження розгляду і виконання інформаційних процесів економічної та екологічної діяльності в єдиному інформаційному середовищі геопросторової інформації. Основу побудови Інтегрованої інформаційної системи нерухомості (ІСН) забезпечує стандарт «Інтегрована структура геопросторової інформації» (Integrated Geospatial Information Framework – IGIF), який було розроблено у співпраці між Організацією Об'єднаних Націй та Світовим банком і схвалено ООН у 2017 р.

За визначеннями IGIF геопросторова інформація має такі унікальні властивості: відображає фізичний світ, у якому здійснюється економічна та екологічна діяльність, і забезпечує цифрову версію нашого світу, без якої неможлива цифрова економіка; описує фізичне розташування географічних об'єктів, їхній зв'язок з іншими ознаками та пов'язаною статистичною

інформацією; забезпечує цифровий зв'язок між місцем, його людьми та їхньою діяльністю; забезпечує інтегративну платформу для всіх цифрових даних, які мають вимір місцезнаходження; є вирішальним фактором національного соціального, економічного та екологічного розвитку, економічної трансформації, включаючи електронне урядування, електронне обслуговування та електронну комерцію; є невід'ємною частиною державних функцій на всіх рівнях.

Унікальні властивості геопросторової інформації «забезпечують інтеграцію ключових реєстрів нерухомості, такі як будівлі, адреси та право власності, у цілісну інфраструктуру даних, роблять взаємодію для громадян та бізнесу, уряду швидше та ефективніше».

Ключовим є розуміння того, що усі об'єкти нерухомості – це геопросторові об'єкти, тобто такі, які характеризуються певним місцезнаходженням на Землі і визначеними у встановленій системі просторово-часовими координатами. Об'єкти нерухомості представляються геопросторовою інформацією – сукупністю даних про геопросторовий об'єкт.

Місія полягає в тому, щоб сприяти та підтримувати інновації та забезпечувати керівництво, координацію та стандарти, необхідні для доставлення інтегрованої геопросторової інформації, яка може бути використана для пошуку стійких рішень для соціального, економічного та екологічного розвитку, підвищення якості й доступності земельного адміністрування та геопросторових даних і послуг.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Які основні завдання та функції виконує Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру?
2. Яка структура та організація роботи Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру?
3. Що таке Служба містобудівного кадастру та які її основні завдання?
4. Які відомості містяться у Положенні про містобудівний кадастр?
5. Яка мета створення містобудівного кадастру на державному рівні?
6. У чому полягає суть експериментального проєкту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні?
7. Які етапи передбачає реалізація експериментального проєкту з впровадження містобудівного кадастру?
8. Що таке Порядок ведення Державного земельного кадастру та яке його правове підґрунтя?
9. На яких принципах базується ведення Державного земельного кадастру?
10. Яка інформація вноситься до Державного земельного кадастру?

11. Які органи влади відповідають за внесення та актуалізацію відомостей у Державному земельному кадастрі?
12. Що означає інтероперабельність кадастрових і реєстраційних систем?
13. Які переваги забезпечує інтероперабельність кадастрових систем для органів влади та громадян?
14. У чому полягає ідея створення єдиної кадастрової системи в Україні?
15. Які очікувані результати від запровадження єдиної кадастрової системи в Україні?

## **14 ТЕХНІЧНА ІНВЕНТАРИЗАЦІЯ БУДІВЕЛЬ І СПОРУД**

### **14.1 Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва**

Портал Єдиної система в сфері будівництва (URL: <https://e-construction.gov.ua/>) є публічною частиною Єдина державна електронна система у сфері будівництва (ЄДЕССБ) та має на меті забезпечення безкоштовного безперешкодного доступу до інформації, що створюється в системі для всіх типів користувачів. На даному етапі Портал забезпечує зручний пошук інформації з можливістю проектування даних на карту, а також базові аналітичні інструменти. Також на порталі доступні корисні онлайн сервіси, які стануть в нагоді як професіоналам в цій сфері так і новачкам. Функціональність Порталу буде розширюватися по мірі розвитку Єдиної системи в сфері будівництва.

Через Портал реалізується Реєстр будівельної діяльності – централізована база даних, що об'єднує інформацію про будівельні об'єкти, суб'єктів галузі, дозвільну та проектну документацію, технічну інвентаризацію, експертизи й інші важливі дані, що раніше зберігалися в роздірбнених реєстрах.

Структура порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва (ЄДЕССБ) складається з кількох ключових компонентів, що забезпечують комплексне управління та доступ до будівельної інформації:

- реєстр будівельної діяльності – основна база даних, де зберігаються відомості про об'єкти будівництва, учасників процесу (замовників, проектувальників, підрядників), дозвільні документи, проектну та технічну документацію, експертизи та інші пов'язані дані. Цей модуль забезпечує централізоване зберігання і управління всією інформацією

- електронний кабінет користувача – робочий інструмент для суб'єктів будівельної діяльності і контролюючих органів, через який здійснюється подання документів, відстеження статусу заяв, отримання рішень, обмін повідомленнями і ведення документації в електронному вигляді;

- публічний портал – відкритий доступ для громадськості та зацікавлених осіб до інформації про будівельні об’єкти, дозволи, містобудівну документацію, технічну інвентаризацію через інтерактивні карти, пошук за адресами або статусами, аналітичні звіти;

- модуль інтеграції з державними інформаційними системами – забезпечує обмін даними в режимі реального часу між ЄДЕССБ та іншими реєстрами, зокрема Державним земельним кадастром, Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, реєстрами юридичних осіб, судовими реєстрами та іншими. Це дозволяє забезпечити актуальність і повноту даних, а також уніфікувати процедури надання послуг;

- механізми безпеки та контролю доступу – забезпечують захист інформації від несанкціонованого доступу, контроль прав користувачів та збереження конфіденційності даних.

Структура порталу є модульною, інтегрованою системою, яка поєднує функції збору, обробки, збереження і публічного надання інформації, а також забезпечує взаємодію з іншими державними інформаційними ресурсами для ефективного управління будівельною діяльністю в Україні.

## **14.2 Реєстр будівельної діяльності**

Реєстр будівельної діяльності – комплексна база даних, що поєднує інформацію про об’єкти будівництва, учасників будівельного процесу, відомості про дозвільні документи, містобудівну та проєктну документацію, експертизи проєктів, відомості про технічну інвентаризацію та багато іншої інформації, що раніше зберігалася в розрізних реєстрах та базах даних.

Реєстр будівельної діяльності електронної системи є компонентом електронної системи, який забезпечує створення, збирання, накопичення, обробку, захист, облік:

- містобудівних умов та обмежень;
- висновків уповноважених органів містобудування та архітектури про можливість / неможливість розміщення на земельній ділянці об’єктів, визначених пунктом 9-3 розділу V «Прикінцеві положення» Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- завдань на проєктування та технічних умов;
- звітів про інженерно-геодезичні, інженерно-геологічні та інженерно-гідрогеологічні вишукування;
- інформації про ліцензування господарської діяльності з будівництва об’єктів, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об’єктів із середніми (СС2) та значними (СС3) наслідками, за переліком видів робіт, що

визначається Кабінетом Міністрів України, з урахуванням особливостей, визначених Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

- біт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури, про професійну сертифікацію енергетичних аудиторів будівель;

- інформації про архітектурно-будівельні комісії, які проводять професійну атестацію виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних із створенням об'єктів архітектури;

- інформації про кваліфікаційні центри, що здійснюють сертифікацію осіб, які мають намір провадити діяльність із сертифікації енергетичної ефективності, енергетичного аудиту будівель та обстеження технічних установок;

- інформації про експертні організації, що здійснюють експертизу проектної документації на будівництво об'єктів;

- інформації про об'єкти будівництва та закінчені будівництвом об'єкти;

- відомостей про саморегулівні організації у сфері архітектурної діяльності та делегування їм повноважень щодо проведення професійної атестації і відомостей про перелік закладів вищої освіти та саморегулівні організації у сфері енергетичної ефективності будівель, що здійснюють підготовку осіб, які мають намір провадити діяльність із сертифікації енергетичної ефективності, енергетичного аудиту будівель та обстеження технічних установок;

- відомостей про базові організації у будівництві;

- контрольних примірників будівельних норм, національних/ державних стандартів, кодексів усталеної практики, інших нормативних документів технічного характеру, які є обов'язковими для виконання відповідно до законодавства;

- відомостей про державний архітектурно-будівельний нагляд;

- відомостей про граничну висоту та планувальні обмеження забудови земельних ділянок на приаеродромній території для зазначення її у містобудівних умовах та обмеженнях;

- відомостей щодо об'єктів, у яких за результатами проведення обстеження виявлено дефекти та пошкодження будівельних конструкцій, інженерних мереж і систем, що можуть призвести до різкого зниження несучої здатності або обвалення окремих конструкцій, втрати стійкості об'єкта;

- статистичних даних;

- розпорядження про демонтаж будівель і споруд, пошкоджених внаслідок бойових дій, які за результатами обстеження визнані аварійно небезпечними і такими, що становлять загрозу життю людей;

- проектів повторного використання в будівництві;

- експертних оцінок проекту повторного використання в будівництві;

- декларацій показників будівельної продукції;
- перекладів декларацій показників із копією декларації показників, складеної іноземною мовою;
- висновків про технічну прийнятність будівельної продукції;
- переліків регламентних технічних специфікацій, що передбачені Законом України «Про надання будівельної продукції на ринку»;
- інформації, що передбачена Законом України «Про надання будівельної продукції на ринку»;
- витягів з містобудівної документації;
- інформації про будівлі відповідно до Порядку ведення національної бази даних енергетичних та експлуатаційних характеристик будівель.

### **14.3 Будівельна документація**

Будівельна документація – це сукупність офіційно оформлених документів, що містять технічні, економічні, правові та організаційні відомості, необхідні для планування, проектування, зведення, реконструкції, ремонту та експлуатації об'єктів будівництва.

Вона є обов'язковим елементом у процесі реалізації будь-якого будівельного проекту, адже забезпечує узгодженість дій усіх учасників будівельної діяльності та слугує підставою для отримання дозволів і контролю з боку державних органів.

Будівельна документація охоплює декілька основних блоків:

- містобудівна документація – генеральні плани, детальні плани територій, плани зонування, які визначають умови забудови та використання земельних ділянок;
- проектна документація – креслення, схеми, пояснювальні записки, технічні розрахунки, що описують архітектурні, конструктивні, інженерні та технологічні рішення;
- дозвільна документація – дозволи на виконання будівельних робіт, декларації, повідомлення, висновки експертизи;
- виконавча документація – журнали робіт, акти оглядів, схеми фактичного виконання будівельних елементів, які підтверджують дотримання проектних рішень і норм;
- експлуатаційна документація – технічні паспорти, інструкції з обслуговування, паспорти обладнання.

Реєстр будівельної діяльності є компонентом електронної системи, який забезпечує створення, збирання, накопичення, обробку, захист, облік такої будівельної документації:

- містобудівних умов та обмежень;

- будівельні паспорти забудови земельної ділянки;
- проєктну документацію на будівництво об'єктів;
- відомості (рішення) про присвоєння, зміну, коригування, скасування адрес об'єктам будівництва та закінченим будівництвом об'єктам;
- погодження (рішення) обґрунтованих відхилень від будівельних норм; результати оцінки впливу на довкілля;
- результати експертизи проєктної документації на будівництво об'єктів (у тому числі договори про проведення експертизи проєктної документації на будівництво об'єктів);
- документи, що дають право на виконання підготовчих та будівельних робіт;
- документи (акти), що засвідчують прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
- інвентаризаційні справи, матеріали технічної інвентаризації, технічні паспорти об'єктів незавершеного будівництва, закінчених об'єктів будівництва та їхніх частин (квартир, вбудованих чи вбудовано-прибудованих житлових та нежитлових приміщень у будинку, будівлі, споруді, гаражних боксів, машиномісць, інших житлових та нежитлових приміщень, які після прийняття об'єкта в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна) (у тому числі договори про проведення технічної інвентаризації);
- паспорти об'єктів будівництва з результатами проведення обстеження та паспортизації об'єктів;
- звіти про результати обстеження технічних установок (у тому числі договори про обстеження інженерних систем будівлі);
- звіти про обстеження, паспорти об'єктів з результатами проведення обстеження та паспортизації об'єктів;
- відомостей про державний архітектурно-будівельний нагляд;
- узгодження проєктної документації на будівництво та/або технічне переоснащення електричних мереж зовнішнього електрозабезпечення електроустановок замовника (до точки приєднання електроустановок замовника) та проєктної документації на будівництво електричних мереж лінійної частини приєднання;
- висновків про технічну прийнятність;
- розпорядження про демонтаж будівель і споруд, пошкоджених внаслідок бойових дій, які за результатами обстеження визнані аварійно небезпечними і такими, що становлять загрозу життю людей;
- проєкту повторного використання у будівництві;
- експертних оцінок проєкту повторного використання у будівництві;
- витягів з містобудівної документації.

#### 14.4 Адресний реєстр та Реєстр споруд

Реалізація експериментального проєкту здійснюється з метою створення, первинного наповнення даними та належного ведення Реєстру адміністративно-територіального устрою, Реєстру адрес та Реєстру споруд у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва з метою підвищення рівня інтероперабельності публічних електронних реєстрів у частині використання даних про адміністративно-територіальні одиниці та території територіальних громад, адресної інформації, даних про будівлі, споруди та їх технічні характеристики.

Реєстр адрес – складова частина електронної системи, що забезпечує збирання, верифікацію, реєстрацію, накопичення, облік, захист, відображення, оброблення та надання інформації про поіменовані об'єкти, вулиці та адреси [54]. Об'єктами Реєстру адрес є інформація про таке:

- поіменовані об'єкти;
- вулиці;
- адреси.

У складі Реєстру адрес збирається, накопичується, обліковується, обробляється та зберігається така інформація:

- ідентифікатори поіменованих об'єктів, вулиць та адрес;
- назва та тип поіменованого об'єкта;
- геопросторові дані про поіменований об'єкт;
- назва та тип вулиці;
- геопросторові дані про вулицю;
- номер в адресі будівлі або споруди;
- номер в адресі корпусу;
- номер в адресі приміщення;
- номер в адресі, яка була присвоєна земельній ділянці;
- зв'язки адрес з об'єктами Реєстру адміністративно-територіального устрою, Реєстру споруд та інших публічних електронних реєстрів;
- статуси адресної інформації;
- підстави для внесення інформації до Реєстру адрес;
- дані поштової індексації (за наявності);
- історичні дані про об'єкти Реєстру адрес;
- джерело історичних даних про об'єкти Реєстру адрес;
- дані, що застосовуються для спрощення та пришвидшення пошуку адрес;
- прізвище, ім'я, по батькові особи, яка здійснювала дії з даними Реєстру адрес, її реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта, якщо особа через свої релігійні переконання відмовилась від

прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків, повідомила про це відповідному контролюючому органу і має відмітку в паспорті.

Ідентифікатором об'єкта Реєстру адрес є його унікальний номер, що використовується для ідентифікації та зв'язку такого об'єкта з іншими об'єктами та даними публічних електронних реєстрів та/або інформаційно-комунікаційних систем.

Реєстр споруд – складова частина електронної системи, що забезпечує збирання, верифікацію, реєстрацію, накопичення, облік, захист, відображення, оброблення та надання інформації про будівлі, споруди, приміщення та їх технічні характеристики.

У складі Реєстру споруд збирається, накопичується, обліковується, обробляється та зберігається інформація щодо:

- будівель та споруд, а саме: ідентифікатора; типів (класів); статусів; геопросторових даних про них; власних назв; поверхів; висот; площ; входів / виходів; кількості приміщень; площ приміщень; планів поверхів; об'ємів; фундаменту; матеріалів, зокрема матеріалів стін, несучих конструкцій та покрівлі; інженерних систем (обладнання), в тому числі відомостей про системи газо-, тепло-, електро-, водопостачання та водовідведення; енергоефективності; довжини споруди (для лінійного об'єкта інженерно-транспортної інфраструктури); двовимірних та тривимірних геометричних даних про них та їх складові частини; історичних даних про них; джерел історичних даних про них; дати або року прийняття в експлуатацію;

- приміщень, а саме: ідентифікатора; типів; власних назв; площ, у тому числі загальної та житлової площі для житлових приміщень; номерів поверхів; зв'язків із входами / виходами у будівлю або споруду; планів; функціонального призначення (для нежитлових приміщень); кількості кімнат (для житлових приміщень); висот; об'єму; двовимірних та тривимірних геометричних даних про них та їх складові частини; історичних даних про них; джерел історичних даних про них; дати або року будівництва чи останньої реконструкції;

- підстав для внесення інформації до Реєстру споруд;

- прізвищ, імен, по батькові осіб, які здійснювали дії з даними Реєстру споруд, їх реєстраційних номерів облікових карток платників податків або серій та номерів паспортів, якщо особи через свої релігійні переконання відмовились від прийняття реєстраційних номерів облікових карток платників податків, повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті.

## 14.5 Суб'єкти проведення технічної інвентаризації будівель і споруд

Процедуру проведення технічної інвентаризації закінчених будівництвом об'єктів та об'єктів незавершеного будівництва, щодо яких набуто право на виконання будівельних робіт, перелік об'єктів нерухомого майна, які підлягають технічній інвентаризації, склад, зміст інвентаризаційної справи, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів визначає Порядок проведення технічної інвентаризації [55].

Технічна інвентаризація проводиться з метою визначення складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та/або змін зазначених характеристик за певний період часу із виготовленням відповідних документів (матеріалів технічної інвентаризації, технічного паспорта) з використанням Реєстру будівельної діяльності.

Технічна інвентаризація поділяється на первинну або повторну. Первинною є технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна, яка проводиться вперше. Повторною є технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна, яка визначає зміни характеристик об'єкта нерухомого майна за певний період часу.

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться юридичною особою або фізичною особою – підприємцем, у складі яких працює один або більше відповідальних виконавців окремих видів робіт (послуг), пов'язаних зі створенням об'єктів архітектури, які пройшли професійну атестацію та отримали кваліфікаційний сертифікат на право виконання робіт із технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна відповідно до Закону України «Про архітектурну діяльність»:

- перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (у тому числі після проведення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єкта будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт);

- перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, щодо якого набуто право на виконання будівельних робіт;

- перед проведенням державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, що утворився внаслідок поділу, об'єднання об'єкта нерухомого майна або виділення частки з об'єкта нерухомого майна, крім випадків, коли за результатами такого поділу, об'єднання або виділення частки шляхом реконструкції закінчений будівництвом об'єкт приймався в експлуатацію;

- перед прийняттям в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, визначених пунктом 9 розділу V «Прикінцеві положення» Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»;
- на підставі судового рішення;
- в інших випадках за бажанням замовника / власника об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва.

Технічна інвентаризація об'єкта нерухомого майна проводиться в такій послідовності:

- підготовка до обстеження об'єкта нерухомого майна;
- обстеження об'єкта нерухомого майна;
- проведення вимірювальних робіт;
- визначення конструктивних елементів об'єктів нерухомого майна;
- оформлення результатів технічної інвентаризації.

На підставі інформації, отриманої виконавцем під час підготовки до обстеження та обстеження, визначаються відомості щодо складу, фактичної площі, об'єму, технічного стану та/або зміни зазначених характеристик об'єкта нерухомого майна за певний період часу та здійснюється оформлення результатів технічної інвентаризації шляхом виготовлення інвентаризаційної справи, матеріалів технічної інвентаризації та технічних паспортів з використанням Реєстру будівельної діяльності в електронній та/або паперовій формі.

Інвентаризаційна справа формується і ведеться на кожен об'єкт нерухомого майна на весь час його існування з використанням Реєстру будівельної діяльності в електронній формі та лише у паперовій формі, якщо містить відомості, що становлять державну таємницю.

У технічному паспорті містяться такі відомості:

- інформація про замовника та виконавця;
- реєстраційний номер у Реєстрі будівельної діяльності;
- ідентифікатор об'єкта;
- адреса об'єкта;
- відомості щодо основних конструктивних елементів, узагальнена інформація про технічний стан, наявність інженерних систем, рік будівництва;
- графічні матеріали (схематичний план, плани поверхів);
- експлікація до графічних матеріалів.

#### **14.6 Види документів та реєстрація об'єктів в електронній системі**

Створення, збирання, накопичення, обробка, захист та облік електронних документів, внесення (реєстрація) відомостей (даних), змін до них, доповнень

до Реєстру будівельної діяльності електронної системи здійснюється користувачами електронного кабінету відповідно до наданого доступу.

Кожному електронному документу під час створення в Реєстрі будівельної діяльності електронної системи автоматично присвоюється реєстраційний номер, який є незмінним, у тому числі в разі внесення змін, виправлення технічних помилок.

Створення електронного документа користувачем електронного кабінету завершується накладенням ним власного кваліфікованого електронного підпису чи печатки з дотриманням вимог законодавства у сфері електронних довірчих послуг.

У разі автоматичного надання адміністративних послуг внесення відомостей (даних) до Реєстру будівельної діяльності електронної системи здійснюється автоматично програмними засобами Реєстру в режимі реального часу з присвоєнням реєстраційного номера та оприлюдненням такої інформації на порталі електронної системи без необхідності прийняття будь-яких розпорядчих актів чи рішень посадових осіб.

Під час автоматичного включення до Реєстру будівельної діяльності електронної системи відомостей (даних) засобами електронної системи на електронний документ накладається кваліфікована електронна печатка ДІАМ.

Якщо документи та дії потребують погодження з відповідними посадовими особами та/або юридичними особами, таке погодження здійснюється в електронній формі за допомогою електронної системи.

Документи набирають чинності, а дії вважаються проведеними з моменту їх засвідчення кваліфікованим електронним підписом особи, яка їх створила, якщо інше не визначено цією частиною.

Документи, що потребують затвердження розпорядчим документом, набирають чинності з моменту їх засвідчення кваліфікованим електронним підписом керівника відповідного органу в день видання відповідного розпорядчого документа або колегіального рішення.

Документи, що потребують затвердження колегіальним рішенням, засвідчуються кваліфікованим електронним підписом особи, уповноваженої відповідним органом, у день видання відповідного розпорядчого документа або колегіального рішення.

Документи / дії створюються / проводяться шляхом внесення запису до Реєстру будівельної діяльності з присвоєнням реєстраційного номера в цьому реєстрі. Документи / дії, створені / здійснені без використання Реєстру будівельної діяльності, є недійсними (крім документів, які містять відомості, що становлять державну таємницю).

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що таке Портал Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва та які його основні функції?
2. Яка структура Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва?
3. Які основні етапи роботи Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва?
4. Як здійснюється інтеграція Порталу ЄДЕСБ з іншими державними реєстрами та інформаційними системами?
5. Що таке Реєстр будівельної діяльності та які дані він містить?
6. Які функції Реєстру будівельної діяльності у забезпеченні прозорості будівництва?
7. Що включає поняття «будівельна документація» та які її види існують?
8. Які основні вимоги до підготовки та подання будівельної документації?
9. Що таке Реєстр адрес та Реєстр споруд?
10. Який порядок присвоєння та реєстрації адрес об'єктів нерухомості в електронній системі?
11. Хто належить до суб'єктів проведення технічної інвентаризації будівель і споруд?
12. Які повноваження та обов'язки мають суб'єкти технічної інвентаризації?
13. Які види документів можуть формуватися та зберігатися в ЄДЕССБ?
14. Як здійснюється реєстрація об'єктів у ЄДЕССБ та які дані при цьому вносяться?
15. Які переваги впровадження електронної системи у сфері будівництва для держави, бізнесу та громадян?

## **15 НОРМАТИВНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, БУДІВЕЛЬ І СПОРУД, МАЙНОВИХ КОМПЛЕКСІВ ТА ІНШИХ МАЙНОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ**

### **15.1 Оцінка земель та нерухомого майна як складова системи кадастрів**

Оцінка земель та нерухомого майна як складова системи кадастрів є важливим інструментом управління земельними ресурсами та об'єктами нерухомості, оскільки вона забезпечує формування достовірної інформаційної бази про їх вартісні характеристики. У структурі кадастрів така оцінка виконує

не лише облікову, а й регулятивну функцію, слугуючи основою для оподаткування, планування територій, інвестиційної діяльності та правового оформлення угод.

У контексті земельного кадастру оцінка передбачає визначення вартості земельних ділянок з урахуванням їх місця розташування, цільового призначення, якісних характеристик ґрунтів, інженерної та транспортної інфраструктури, екологічного стану та інших факторів, що впливають на ринкову та нормативну вартість. Для нерухомого майна оцінка проводиться з урахуванням площі, технічного стану, функціонального призначення, ступеня зносу та економічного середовища.

У системі кадастрів результати оцінки відображаються у вигляді спеціалізованих реєстрів та баз даних, що поєднуються з іншими інформаційними ресурсами, такими як реєстр речових прав, містобудівний кадастр та податкові бази. Це дозволяє забезпечити прозорість операцій із нерухомістю, уніфікованість даних для органів влади та доступність інформації для громадян і бізнесу.

Оцінка земель та нерухомого майна є ключовим елементом функціонування єдиної кадастрової системи, оскільки формує вартісну основу управлінських рішень, сприяє раціональному використанню ресурсів і підвищує ефективність ринку нерухомості.

## **15.2 Основні положення Закону України «Про оцінку земель»**

Правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель визначаються Законом України «Про оцінку земель» [56].

Об'єктами оцінки земель є територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, території оціночних районів та зон, земельні ділянки чи їх частини або сукупність земельних ділянок і прав на них, у тому числі на земельні частки (паї), у межах території України.

Залежно від мети та методів проведення оцінка земель поділяється на такі види:

- бонітування ґрунтів;
- грошова оцінка земельних ділянок.

Дані бонітування ґрунтів є складовою частиною державного земельного кадастру та є основою проведення економічної оцінки сільськогосподарських

угідь і враховуються при визначенні екологічної придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур, а також втрат лісогосподарського виробництва.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, державного мита при обміні, успадкуванні, крім випадків успадкування спадкоємцями першої та другої черги за законом (як випадків успадкування ними за законом, так і випадків успадкування ними за заповітом) і за правом представлення, а також випадків успадкування власності, вартість якої оподатковується за нульовою ставкою та даруванні земельних ділянок згідно із законом, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, плати за суборенду (у разі передачі в суборенду земельних ділянок державної власності, які орендуються акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 % акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, що утворилися шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебували такі земельні ділянки, втрат лісогосподарського виробництва, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки і використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок та прав на них, крім випадків, визначених Законом [56], а також іншими законами.

Суб'єктами оціночної діяльності у сфері оцінки земель є:

- органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, що здійснюють управління у сфері оцінки земель, а також юридичні та фізичні особи, заінтересовані у проведенні оцінки земельних ділянок;

- юридичні особи – суб'єкти господарювання незалежно від їх організаційно-правової форми та форми власності, що мають у своєму складі оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- фізичні особи – підприємці, які отримали кваліфікаційне свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок (у частині виконання робіт з експертної грошової оцінки земельних ділянок);

- фізичні та юридичні особи – розробники документації із землеустрою згідно із Законом України «Про землеустрій» (у частині виконання робіт з бонітування ґрунтів та нормативної грошової оцінки земельних ділянок).

### **15.3 Основні положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»**

Положення Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» [57] поширюються на правовідносини, які виникають у процесі здійснення оцінки майна, майнових прав, що належать фізичним та юридичним особам України на території України та за її межами, а також фізичним та юридичним особам інших держав на території України та за її межами, якщо угода укладається відповідно до законодавства України, використання результатів оцінки та здійснення професійної оціночної діяльності в Україні.

Оцінка майна, майнових прав – це процес визначення їх вартості на дату оцінки за процедурою, встановленою нормативно-правовими актами, зазначеними в статті 9 Закону [57], і є результатом практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності.

Майном, яке може оцінюватися, вважаються об'єкти в матеріальній формі, будівлі та споруди (включно з їхніми невіддільними частинами), об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості, машини, обладнання, транспортні засоби тощо; паї, цінні папери; нематеріальні активи, у тому числі об'єкти права інтелектуальної власності; цілісні майнові комплекси всіх форм власності.

Майновими правами, які можуть оцінюватися, визнаються будь-які права, пов'язані з майном, відмінні від права власності, у тому числі права, які є складовими частинами права власності (право володіння, розпорядження, користування), спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, а також інші специфічні права (право на провадження діяльності, використання природних ресурсів тощо) та право вимоги.

Процедури оцінки майна встановлюються нормативно-правовими актами з оцінки майна. У випадках проведення незалежної оцінки майна складається звіт про оцінку майна. У випадках самостійного проведення оцінки майна органом державної влади або органом місцевого самоврядування складається акт оцінки майна.

Звіт про оцінку майна є документом складеним, зокрема, в електронному вигляді з дотриманням законодавства про електронні довірчі послуги, що містить висновки про вартість майна та підтверджує виконані процедури з оцінки майна суб'єктом оціночної діяльності – суб'єктом господарювання відповідно до договору. Звіт підписується оцінювачами, які безпосередньо проводили оцінку майна, і скріплюється підписом керівника суб'єкта оціночної діяльності.

Вимоги до змісту звіту про оцінку майна, порядку його оформлення та рецензування встановлюються положеннями (національними стандартами [58–61]) оцінки майна. Зміст звіту про оцінку майна повинен містити розділи, що розкривають зміст проведених процедур та використаної нормативно-правової бази з оцінки майна.

Датою оцінки є дата, за станом на яку здійснюються процедури оцінки майна та визначається вартість майна. Нормативно-правовими актами з оцінки майна можуть бути передбачені строки дії звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) від дати оцінки або дати її затвердження (погодження) замовником.

Рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна) здійснюється на вимогу особи, яка використовує оцінку майна та її результати для прийняття рішень, у тому числі на вимогу замовників (платників) оцінки майна, органів державної влади та органів місцевого самоврядування, судів та інших осіб, які мають заінтересованість у неупередженому критичному розгляді оцінки майна, а також за власною ініціативою суб'єкта оціночної діяльності. Підставою для проведення рецензування є письмовий запит до осіб, які відповідно до цієї статті мають право здійснювати рецензування звіту про оцінку майна (акту оцінки майна).

#### **15.4 Експертна грошова оцінка**

Експертна грошова оцінка передбачає визначення ринкової (імовірної ціни продажу на ринку) або іншого виду вартості об'єкта оцінки (заставна, страхова, для бухгалтерського обліку тощо), за яку він може бути проданий (придбаний) або в інший спосіб відчужений на дату оцінки відповідно до умов угоди і регламентується Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок [62]

Об'єктами експертної грошової оцінки є земельні ділянки або їхні частини з певним місцем розташування та визначеними щодо них правами. При цьому земельна ділянка (її частина) розглядається як вільна від поліпшень та придатна для найбільш ефективного використання.

Інформаційною базою для експертної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути:

- документи, що підтверджують права, зобов'язання та обмеження стосовно використання земельної ділянки;
- матеріали про фізичні характеристики земельної ділянки, якість ґрунтів, характер та стан земельних поліпшень, їхнє використання згідно із законодавством;
- відомості про місце розташування земельної ділянки, природні, соціально-економічні, історико-культурні, містобудівні умови її використання,

екологічний стан та стан розвитку ринку нерухомості в районі розташування земельної ділянки;

- інформація про ціни продажу (оренди) подібних об'єктів, рівень їхньої дохідності, час експозиції об'єктів цього типу на ринку;

- дані про витрати на земельні поліпшення й операційні витрати, що склалися на ринку, а також про доходи та витрати виробництв та реалізації сільськогосподарської і лісгосподарської продукції;

- проекти землеустрою, схеми планування територій і плани земельно-господарського устрою, згідно з якими передбачається зміна існуючого використання земельної ділянки, що може вплинути на вартість об'єкта оцінки;

- інші дані, що впливають на вартість об'єкта оцінки.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок проводиться на підставі таких методичних підходів:

- капіталізація чистого операційного або рентного доходу від використання земельних ділянок;

- зіставлення цін продажу подібних земельних ділянок;

- врахування витрат на земельні поліпшення.

При проведенні експертної грошової оцінки земельної ділянки використовується методичний підхід, який забезпечується найбільш повною інформацією про об'єкт оцінки.

Експертна грошова оцінка земельної ділянки проводиться у такій послідовності:

- обстеження земельної ділянки та вивчення ситуації на ринку землі;

- визначення виду вартості земельної ділянки відповідно до умов угоди;

- складання завдання на оцінку та укладання договору про оцінку;

- збирання, оброблення та аналіз вихідних даних, необхідних для проведення оцінки;

- визначення найбільш ефективного використання земельної ділянки;

- вибір та обґрунтування методичних підходів;

- визначення вартості земельної ділянки за обраними методичними підходами та формулювання остаточного висновку;

- складання звіту про оцінку.

До звіту додаються відповідні розрахунки та включаються:

- назва об'єкта оцінки та місця розташування земельної ділянки, дата оцінки, найменування замовника та оцінювача, їх місце розташування, банківські реквізити, ідентифікаційні коди – для юридичних осіб; прізвище, ім'я та по батькові, паспортні дані, ідентифікаційні номери – для фізичних осіб;

- мета проведення оцінки та обґрунтування вибору відповідної бази оцінки;

- основні передумови, припущення та обмеження щодо застосування результатів оцінки;
- опис та аналіз зібраних і використаних вихідних даних;
- аналіз найбільш ефективного використання об'єкта оцінки;
- обґрунтування застосування методичних підходів, методів та оціночних процедур;
- визначення (розрахунок) вартості об'єкта оцінки за обраними методичними підходами та узгодження отриманих результатів;
- сертифікація оцінки (підстави проведення конкретної оцінки, письмова заява оцінювача про якість використаних вихідних даних та іншої інформації, результат особистого огляду об'єкта оцінки, дотримання вимог законодавчих та інших нормативно-правових актів щодо оцінки земельних ділянок та прав на них, що має важливе значення для визначення достовірності та об'єктивності оцінки та висновку про вартість об'єкта оцінки);
- висновок про вартість об'єкта оцінки, який готується на підставі порівняльного аналізу отриманих результатів оцінки за обраними методичними підходами та ринковими даними.

При оцінці забудованих земельних ділянок (або тих, забудова яких передбачається) чистий операційний дохід визначається на підставі очікуваного доходу на ринку від оренди землі або забудованої земельної ділянки (земельних поліпшень) за умови її найбільш ефективного використання.

Чистий операційний дохід розраховується як різниця між сумою відповідних орендних платежів, які можуть бути отримані протягом року, та операційних витрат, пов'язаних з утриманням та експлуатацією земельної ділянки і її поліпшеннями, що склалися на ринку.

До операційних витрат в обов'язковому порядку включаються витрати на управління нерухомістю (якщо вони є), поточний ремонт, сплату земельного податку та інших податків на нерухомість.

До операційних витрат не включаються експлуатаційні витрати та податки, пов'язані з господарською діяльністю, що провадиться в межах земельної ділянки.

При оцінці забудованих земельних ділянок визначення витрат на земельні поліпшення здійснюється на основі ринкових витрат, пов'язаних із спорудженням будинків, будівель та споруд, що розташовані в межах земельної ділянки (включаючи підземний простір), за умови її найбільш ефективного використання.

Зазначені витрати складаються з витрат на відведення та підготовку земельної ділянки під забудову (включаючи витрати на знесення існуючих будівель і виплати передбачених законодавством сум компенсації), вартості

будівництва, облаштування та озеленення, оплати послуг із проектування, сум місцевих зборів, вартості фінансування і прибутку забудовника.

При зіставленні цін продажу подібними визначаються забудовані земельні ділянки, що мають:

- однакову функцію використання землі та характер земельних поліпшень (будівлі, споруди, багаторічні насадження, водойми);
- спільний район розташування;
- близькі фізичні характеристики (розмір, конфігурація, ухил поверхні, стан ґрунтів, режим ґрунтових вод та паводків, заболоченість, прояви небезпечних геологічних процесів, рівень інженерної підготовки, фізичний стан об'єктів нерухомого майна).

На вартість забудованої земельної ділянки може впливати:

- правовий режим земельної ділянки;
- умови продажу та пов'язане з ним фінансування;
- дата продажу (різниця в часі між операціями з продажу, пов'язана із зміною ринкових цін на нерухомість);
- особливості місця розташування;
- фізичні характеристики земельної ділянки та стан забудови;
- умови та обмеження щодо використання земельної ділянки.

Вартість землі у складі об'єктів нерухомості, що оцінюються на основі їхньої прибутковості (готелі, ресторани, автозаправні станції, комерціалізовані медично-оздоровчі та спортивні заклади тощо), визначається шляхом розподілу загальної суми ринкової вартості цих об'єктів між землею, будівлями та іншими матеріальними активами.

Вартість землі може бути від'ємною величиною у випадках, коли сума витрат на ліквідацію непридатних для використання будівель або екологічно небезпечних об'єктів, розміщених у їхніх межах, перевищує вартість забудованої земельної ділянки.

### **15.5 Пілотний проєкт щодо проведення масової оцінки земель**

При визначенні вартості нерухомості для цілей оподаткування в більшості розвинутих країн використовується масова оцінка на основі стандартних процедур розрахунку вартості. Вона дозволяє оцінити велику кількість об'єктів при відносно невеликих витратах коштів та часу. Масова оцінка забезпечує більш точне і об'єктивне визначення вартості земельних ділянок, що сприяє справедливому оподаткуванню та підвищенню доходів місцевих бюджетів.

В Україні 13 жовтня 2023 року Урядом було прийнято Постанову «Деякі питання реалізації пілотного проєкту щодо проведення масової оцінки земель» [63].

Масова оцінка земель – вид оцінки земель (земельних ділянок), який проводиться на всій території України (з періодичним оновленням), базується на відомостях про ціну (вартість) земельних ділянок та іншого нерухомого майна, що на них розташоване, ціну (вартість) речових прав чи розмір плати за користування чужими земельними ділянками та іншим нерухомим майном, що на них розташоване, відомостях про зареєстровані речові права на земельні ділянки та їх обтяження, та призначений, зокрема, для використання як база оподаткування плати за землю.

Етапами реалізації пілотного проєкту є:

- підготовка технічного завдання на створення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яка забезпечить накопичення та обробку даних, на основі яких здійснюватиметься проведення масової оцінки земель, а також оприлюднення результатів такої оцінки у відкритому доступі;

- розроблення програмного забезпечення геоінформаційної системи масової оцінки земель у складі Державного земельного кадастру, яке передбачає вибір виду математичної (статистичної) моделі для проведення розрахунків показників масової оцінки земель та їх періодичного оновлення, створення та калібрування обраної моделі;

- проведення розрахунків показників масової оцінки земель за допомогою розробленого програмного забезпечення, аналіз отриманих результатів та у разі необхідності вдосконалення відповідного програмного забезпечення;

- підготовка пропозицій щодо запровадження в Україні масової оцінки земель, її проведення та використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування платою за землю.

Масова оцінка земель базується на даних реєстраційно-кадастрових систем, головне призначення яких полягає у правовій та просторовій ідентифікації об'єктів власності, збереженні та поновленні інформації щодо правового режиму їх використання.

У систему масової оцінки міських земель входять як оцінка якості земель, придатності земель із метою містобудівних і для інших конкретних потреб (під будівництво житлового будинку, під рекреаційні потреби, під вирощування сільськогосподарських культур тощо), так і визначення потенційної цінності земель у грошовому еквіваленті. Земельні ділянки в населених пунктах оцінюються за їх функціональним призначенням з урахуванням насиченості

забудови, престижності місця розташування, екологічного стану, соціального та інженерно-транспортного облаштування та інших споживчих властивостей.

Під час масової оцінки земель проводиться оціночне зонування території, що передбачає виділення частин земельних ділянок, які мають однакове цільове призначення, функціональне використання та приблизну ринкову вартість. Границі оціночних зон встановлюються з урахуванням територіальних особливостей, наявності забудови, лінійних об'єктів та кадастрових зон. Після оціночного зонування складається картосхема оціночних зон і визначається ринкова вартість земельних ділянок у межах цих зон.

Відповідно до міжнародних стандартів оцінки (International Valuation Standards) базою вартісної оцінки для масової оцінки є ринкова вартість.

У результаті має повністю вирішитися завдання визначення ціни на землю, яка зафіксується у Державному земельному кадастрі по кожній ділянці. Ці відомості автоматично будуть коригуватися зі зміною статусу земельної ділянки, її меж, площі, а також залежно від розташованих на ній спорудах. Дані можуть використовуватись усіма системами інформаційного забезпечення ринку нерухомості та державними системами реєстрації. Для зберігання даних про землю масова оцінка функціонуватиме у складі програмного забезпечення Державного земельного кадастру і забезпечуватиме автоматизацію її проведення та оновлення, а також оприлюднення її результатів у відкритому доступі.

На сайті Держгеокадастру зазначені реалізовані кроки пілотного проєкту [64]:

1. Створено базу даних з відомостями про ціну продажу земельних ділянок.

Джерелом інформації для створення бази даних з інформацією про цивільно-правові угоди із земельними ділянками є інформація про зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно транзакції із земельними ділянками, яка надходить до Державного земельного кадастру в порядку автоматичної інформаційної взаємодії Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Для цілей реалізації пілотного проєкту Базу даних сформовано з інформації щодо угод купівлі-продажу земельних ділянок усіх категорій та форм власності.

База даних повинна включати такі поля в розрізі окремої земельної ділянки:

- номер запису;
- дата транзакції;
- код документу;
- назва документу;

- кадастровий номер земельної ділянки;
- площа земельної ділянки, га;
- код цільового призначення земельної ділянки;
- опис цільового призначення земельної ділянки;
- код категорії земель;
- КАТОТТГ;
- назва територіальної громади;
- адреса земельної ділянки;
- ціна угоди, грн;
- форма власності земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка земельної ділянки;
- дата нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- тип права, зареєстрованого на земельну ділянку;
- спільна власність на земельну ділянку;
- тип суб'єкта права власності;
- вид обтяження, наявного на земельній ділянці.

2. Проведено групування земельних ділянок за цільовим призначенням земельних ділянок.

Зважаючи на однотипність економічної складової використання земельних ділянок із певним цільовим призначенням при створенні Баз даних проведено групування кодів видів цільового призначення земельних ділянок, в результаті чого створена 21 група кодів виду цільового призначення. Відповідність кодів виду цільового призначення земельних ділянок певній групі кодів виду цільового призначення визначено в [64].

При створенні бази даних кожній транзакції із земельною ділянкою має бути присвоєний код групи цільового призначення.

Окремо для земельних ділянок, що мають невалідне цільове призначення або категорію земель передбачено створення окремої 22-ї групи кодів виду цільового призначення.

3. Проведено зонування території України на базі якого здійснюватиметься розрахунок показників масової оцінки.

Зонування території України здійснено відповідно до існуючого поділу території України, створеного під час індексно-кадастрового зонування території. Для цілей пілотного проєкту показники масової оцінки земель визначитимуться для кадастрового кварталу, кадастрової зони і області / регіону. Віднесення окремих земельних ділянок до кадастрових кварталів та зон здійснюватиметься за кадастровим номером земельної ділянки. При створенні бази даних кожна транзакція із земельною ділянкою віднесена до відповідного кадастрового кварталу за номером кадастрового кварталу.

4. Проведено попередній розрахунок показників масової оцінки за трьома рівнями.

Попередній розрахунок показників масової оцінки земель включає розрахунок усередненої ціни 1 м<sup>2</sup> земель у межах кожної одиниці зонування для всіх груп кодів виду цільового призначення на основі внесених в Базу даних відомостей про транзакції із земельними ділянками. Розрахунок проведено на трьох рівнях: кадастровий квартал; кадастрова зона; область / регіон.

Головним завданням реалізації пілотного проекту є створення відповідної методології та побудова геоінформаційної системи масової оцінки земель з відповідною математичною моделлю проведення розрахунків.

За результатами тестування зазначеної геоінформаційної системи масової оцінки земель із відповідною математичною моделлю будуть отримані відповідні показники, які дадуть змогу провести порівняльний аналіз впливу використання масової оцінки земель на надходження до місцевих бюджетів від плати за землю, а також визначити математичну модель, яку можливо використовувати для проведення масової оцінки земель.

Наразі здійснюється аналіз наборів шарів топографічної карти 1 : 50 000 на територію України з метою проведення регресійного аналізу для цілей масової оцінки землі на території України, а також подальшої інтеграції відповідних регресійних моделей до геоінформаційної системи масової оцінки земель. Для цілей визначення регресійних залежностей між ринковими транзакціями щодо купівлі-продажу земельних ділянок використовується база даних з координатами центрів земельних ділянок.

Аналіз даних здійснюватиметься за такою методикою:

1. Статистичний аналіз даних.
2. Очищення даних.
3. Побудова растрів відстаней.
4. Побудова метрики відстаней
5. Побудова кореляційної матриці.
6. Відбір факторів.
7. Побудова рівнянь глобальної та локальної регресії.

На I етапі сукупність транзакцій буде розбита на цільові групи та обраховано вартість 1 га землі. На II етапі буде побудовано гістограми розподілу вартості 1 га земель та вилучено статистично екстремальні та потенційно помилкові записи. На III етапі будуть побудовані растри відстаней від об'єктів топографічної інфраструктури з кроком 250 м (розмір комірки растру). На IV етапі буде зібрано метрику відстаней до топов'єктів від центрів земельних ділянок зі встановленою ринковою вартістю. На V етапі буде побудовано кореляційну матрицю для факторів. На VI етапі буде

здійснено відбір факторів, які мають найбільші коефіцієнти кореляції. На VII етапі буде побудовано рівняння лінійної регресії для визначення масової оцінки землі в цільових групах ділянок.

З метою уточнення показників глобальної регресії можуть бути використані локальні методи, які визначають локальні коефіцієнти для кожного фактора множинної регресії у визначеній точці.

Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування результатів масової оцінки земель, оприлюднених на офіційному вебсайті Держгеокадастру, здійснюються безоплатно. Доступ до результатів масової оцінки земель має необмежене коло осіб.

Доступ до геоінформаційної системи масової оцінки земель через електронний кабінет надається користувачу з метою самостійного перегляду та завантаження результатів геоінформаційної системи масової оцінки земель. Такий доступ вже реалізований через електронний кабінет на Е-послугах Держгеокадастру та доступний у розділі «Е-послуги» в підрозділі «Електронні сервіси» – «Електронні послуги, доступні після авторизації в особистому електронному кабінеті» (URL: <https://e.land.gov.ua/services>). Після авторизації будь-який користувач зможе за кадастровим номером отримати значення масової оцінки земельної ділянки.

Упровадження дослідної експлуатації геоінформаційної системи масової оцінки земель здійснено в жовтні 2024 року, а висновки щодо строків можливого використання результатів масової оцінки земель для цілей оподаткування можливо зробити лише за результатом аналізу дослідної експлуатації геоінформаційної системи масової оцінки земель та співставлення її результатів із показниками нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Для запровадження масової оцінки земель як бази для оподаткування платою за землю необхідно прийняти такі нормативно-правові акти:

1) щодо внесення комплексних змін до Закону України «Про оцінку земель», що передбачатимуть:

- надання повноважень Кабінету Міністрів України щодо затвердження методики масової оцінки земель;
- втрату чинності положень Закону про визначення такого виду оцінки як нормативна грошова оцінка земельних ділянок;
- передбачення нових положень щодо: запровадження такого виду оцінки земель, як масова оцінка;
- встановлення обов'язку проведення оновлення масової оцінки земель не рідше одного разу на два роки;
- передбачення обов'язку надання заінтересованим особам відомостей щодо масової оцінки земель та визначених на їх базі земельного податку та/або орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форми власності;

передбачення перехідного періоду для переходу від нормативної грошової оцінки земельних ділянок до масової оцінки земель;

– процедуру оскарження результатів масової оцінки земель;

2) постанови Кабінету Міністрів України щодо затвердження методики масової оцінки земель;

3) щодо внесення змін до Податкового кодексу України щодо заміни визначення бази оподаткування платою за землю з нормативної грошової оцінки земельних ділянок на масову оцінку земель, перегляду граничних розмірів ставок земельного податку та розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної форм власності, перегляду інших норм Податкового кодексу України, які передбачають використання нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

### **Запитання для самоконтролю**

1. Що розуміють під оцінкою земель та нерухомого майна в системі кадастрів?

2. Які основні завдання виконує оцінка земель у структурі кадастрової інформації?

3. Як оцінка нерухомого майна впливає на функціонування ринку нерухомості?

4. У чому полягає значення оцінки земель для оподаткування та планування територій?

5. Які види оцінки земель передбачає законодавство України?

6. Які основні положення закону України «Про оцінку земель»?

7. Що передбачає закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»?

8. Які принципи закріплені у законодавстві щодо проведення оцінки земель та нерухомого майна?

9. Що таке експертна грошова оцінка земельної ділянки та для чого вона проводиться?

10. Які етапи включає процес проведення експертної грошової оцінки?

11. Чим відрізняється нормативна грошова оцінка від експертної?

12. У чому полягає суть пілотного проєкту щодо проведення масової оцінки земель в Україні?

13. Які органи влади залучені до організації та контролю проведення оцінки земель?

14. Як результати оцінки земель інтегруються в єдину кадастрову систему?

15. Які перспективи впровадження масової оцінки земель в Україні?

## **16 ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ОБМЕЖЕНЬ, ІНШОГО НЕРУХОМОГО МАЙНА ТА ПРАВ НА НИХ**

### **16.1 Процедура реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі**

Державна реєстрація – письмовий запис або фіксація іншим чином фактів, явищ, відомостей чи певних матеріальних об'єктів з метою їх державного обліку та контролю, засвідчення дійсності й надання їм законного (легітимного) статусу, а також вчинення інших реєстраційних дій.

Державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом України «Про Державний земельний кадастр» відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Надання відомостей з Державного земельного кадастру може здійснюватися також адміністраторами центрів надання адміністративних або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування у сфері земельних відносин.

Місцева державна адміністрація, сільська, селищна, міська рада визначають можливість здійснення ними повноважень з надання відомостей з Державного земельного кадастру з урахуванням можливості організаційного та технічного забезпечення їх реалізації.

Право на отримання відомостей з Державного земельного кадастру у визначених частиною першою статті 38 Закону [4] випадках мають нотаріуси при вчиненні нотаріальних дій, пов'язаних з об'єктами нерухомості, та/або під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та особи, які відповідно до закону здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень під час проведення такої реєстрації.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики, безоплатно отримує відомості з Державного земельного кадастру для використання у статистичних цілях.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування

(у разі, якщо згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49–54 Порядку [16].

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);
- замовника технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву);
- власника земельної частки (паю) або його спадкоємця (у разі формування земельної ділянки в порядку виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));
- особи, визначеної частиною першою статті 118 Земельного кодексу України [1], у тому числі власника нерухомого майна (будівлі, споруди), розташованої на земельній ділянці, що надається (передається) із земель державної чи комунальної власності, або його спадкоємця.

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, в електронній формі подаються:

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22 Порядку [16];
- документація із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки;
- електронний документ.

Якщо відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами, до заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті поділу або об'єднання земельних ділянок, також додаються документи, що належним чином підтверджують таку згоду.

Заявники через уповноважених ними осіб, які є сертифікованими інженерами-землевпорядниками та розробниками відповідної документації із землеустрою, мають право надсилати документи Державному кадастровому реєстраторові в електронній формі з накладеним сертифікованим інженером-землевпорядником кваліфікованим електронним підписом технічними засобами електронних комунікацій та отримувати документи в електронній формі з накладеним кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора.

Заява про державну реєстрацію земельної ділянки з доданими документами подається відповідним сертифікованим інженером-землевпорядником від імені замовника з використанням Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, у тому числі через вебсторінку Держгеокадастру.

Під час подання заяви сертифікований інженер-землевпорядник за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на вебсторінці Держгеокадастру вносить:

- погоджену відповідно до законодавства документацію із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки, в електронній формі та у формі електронного документа;
- інформацію про власника земельної ділянки.

У разі подання заяви в електронній формі копії документа, що посвідчує особу, документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи, та документа про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податку до заяви не долучаються.

Після реєстрації на вебсторінці Держгеокадастру та внесення інформації для подання заяви в електронній формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікованому інженеру-землевпоряднику повідомляється про прийняття заяви та присвоєний їй реєстраційний номер.

Перегляд сертифікованим інженером-землевпорядником інформації про стан опрацювання та результати розгляду заяви в електронній формі здійснюється на вебсторінці Держгеокадастру за реєстраційним номером заяви.

За допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру сертифікований інженер-землевпорядник у разі потреби здійснює автоматизовану перевірку відповідності електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою, встановленим вимогам щодо змісту, структури і технічних характеристик до розроблення такого документа та відомостям Державного земельного кадастру до подання заяви про внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. За результатами

перевірки формується електронний протокол перевірки з описом помилок (за наявності).

На підставі інформації, наданої сертифікованим інженером-землевпорядником під час подання заяви в електронній формі, Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельної ділянки, формує витяг або рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки за формою згідно з додатком 14 Порядку [16], та за бажанням заявника передає їх у паперовій формі зазначеному у заяві центру надання адміністративних послуг або надсилає такі відомості в електронній формі з використанням технічних засобів електронних комунікацій на адресу вебсторінки Держгеокадастру, за якою здійснювалося подання заяви.

Подання сертифікованим інженером-землевпорядником заяви про державну реєстрацію земельної ділянки в електронній формі разом з доданими документами сертифікованим інженером-землевпорядником не спричиняє збільшення вартості робіт за договором на розроблення документації із землеустрою.

Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки протягом 14 календарних днів із дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

- відповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 67 Порядку [16];
- електронний документ відповідно до пункту 74 Порядку [16];
- наявність документа, що підтверджує згоду органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, фізичної чи юридичної особи про поділ, об'єднання земельних ділянок, з нотаріально засвідченою справжністю підпису на такому документі – у разі, якщо відповідно до закону поділ, об'єднання земельних ділянок здійснюються за погодженням з органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, фізичними чи юридичними особами.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

- 1) здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:
  - за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;
  - відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);
  - засвідчує документацію із землеустрою, технічну документацію з оцінки земель в електронній формі;

– надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

2) приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки в разі:

- невідповідності поданих документів вимогам Порядку [16];
- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;
- подання заявником документів не в повному обсязі.

Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання до органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру, відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

До Поземельної книги в паперовій формі додається засвідчена копія рішення, яке є підставою для внесення відомостей до неї.

Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- поділу чи об'єднання земельних ділянок – на підставі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, які утворилися в результаті такого поділу чи об'єднання;
- якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з вини заявника, – на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру;
- ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки, яке набрало законної сили в установленому законодавством порядку.

У разі скасування державної реєстрації Державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу, за заявою якої

здійснено державну реєстрацію земельних ділянок, а в разі наявності зареєстрованих речових прав на неї – суб'єктів таких прав.

Відомості про земельну ділянку у разі скасування її державної реєстрації:

- набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора;
- відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи;
- зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями.

Поземельна книга в електронній (цифровій) формі засвідчується кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора. Не завірені кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в електронній (цифровій) формі вважаються недійсними. Дата відкриття Поземельної книги є датою державної реєстрації земельної ділянки. Номером Поземельної книги є кадастровий номер земельної ділянки.

В Україні триває пілотний проєкт, який дозволяє сертифікованим інженерам-землевпорядникам вносити відомості про земельні ділянки до Державного земельного кадастру. Цей проєкт, запроваджений Постановою Кабінету Міністрів «Деякі питання реалізації пілотного проєкту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками» [65], триватиме до 31 грудня 2026 року.

До повноважень державних кадастрових реєстраторів, які здійснюються сертифікованими інженерами-землевпорядниками, на період реалізації пілотного проєкту належать:

1) внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) або надання відмови у внесенні відомостей (змін до них) про земельні ділянки (їх частини), розташовані в межах району, міста республіканського (Автономної Республіки Крим) чи обласного значення, районів у м. Києві і Севастополі, а також міст, селищ, сіл, розташованих у їх межах;

2) здійснення реєстрації:

- заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
- заяв про відкликання заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
- заяв про державну реєстрацію земельної ділянки;

– заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

3) здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні, скасування такої реєстрації;

4) формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення їх зберігання;

5) присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам;

6) проведення перевірки відповідності поданих документів вимогам законодавства;

7) надання витягів з Державного земельного кадастру про земельні ділянки для підтвердження внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру;

8) оприлюднення за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на офіційному вебсайті Держгеокадастру відомостей щодо об'єктів.

## **16.2 Повноваження і функції Державного кадастрового реєстратора**

Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем. Ним може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.

Державний кадастровий реєстратор:

– здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей;

– перевіряє відповідність поданих документів вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою та містобудівної документації;

– формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг;

– здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні;

– присвоює кадастрові номери земельним ділянкам;

– надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні;

– здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі;

– передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та власну печатку.

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора забороняється, крім випадків, встановлених Законом [4].

### **16.3 Держаний реєстр речових прав на нерухоме майно**

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень виконується в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, яка регламентується такими нормативно-правовими актами:

- Цивільний Кодекс України [66];
- Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [67];
- Постанова КМУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [68].

До основних термінів, пов'язаних з реєстрацією прав, належать:

- Державний реєстр речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) – єдина державна інформаційна система, що забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження;

- державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

- обтяження – заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження), або такі, що виникли з правочину. Обтяженням вважається також намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права; переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину;

- територіальні органи Міністерства юстиції України – територіальні органи Міністерства юстиції України, що забезпечують реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх

обтяжень в Автономній Республіці Крим, в областях, містах Києві та Севастополі.

Речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя за місцем розташування нерухомого майна, а обтяжень речових прав – незалежно від місця розташування нерухомого майна.

У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення, меліоративні мережі, складові частини меліоративної мережі. Також реєструються передбачені законом речові права та їх обтяження на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості.

Організаційну систему державної реєстрації прав становлять:

- Міністерство юстиції України та його територіальні органи;
- суб'єкти державної реєстрації прав – виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації;
- державні реєстратори прав на нерухоме майно (далі – державні реєстратори).

Виконавчі органи сільських, селищних та міських рад (крім міст обласного та/або республіканського Автономної Республіки Крим значення) набувають повноважень у сфері державної реєстрації прав у разі прийняття відповідною радою такого рішення.

Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти нерухомості та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом

безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Державний реєстр прав складається з розділів, спеціального розділу, бази даних заяв та реєстраційних справ в електронній формі. Невіддільною архівною складовою частиною Державного реєстру прав є Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотеки.

На кожний об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва під час проведення державної реєстрації права власності на них вперше та на кожний об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості під час проведення державної реєстрації спеціального майнового права на них вперше у Державному реєстрі прав відкривається новий розділ та формується реєстраційна справа, присвоюється реєстраційний номер відповідному об'єкту.

Розділ Державного реєстру прав складається з чотирьох частин, що містять відомості про таке:

- нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та його ціну (вартість);
- право власності та суб'єкта (суб'єктів) цього права;
- інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, а також ціну (вартість) таких речових прав чи розмір плати за користування чужим нерухомим майном;
- обтяження речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень;
- посилання на розділ Державного реєстру прав, у якому зареєстровано спеціальне майнове право на подільний об'єкт незавершеного будівництва, складовою частиною якого є майбутній об'єкт нерухомості, – для майбутніх об'єктів нерухомості.

Відомостями про земельну ділянку, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про її кадастровий номер.

Відомостями про об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, що вносяться до Державного реєстру прав, є відомості про ідентифікатор об'єкта будівництва (закінченого будівництвом об'єкта) в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (для об'єктів нерухомого майна, об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, яким присвоєно відповідний ідентифікатор), тип об'єкта (будівля, споруда, квартира, гаражний бокс, машиномісце тощо), загальна та (за наявності) житлова площа приміщень об'єкта (для об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості – площа відповідно до проєктної документації на будівництво),

відсоток готовності (для об'єкта незавершеного будівництва), адреса об'єкта нерухомого майна (для закінчених будівництвом об'єктів, а також для об'єктів будівництва, яким присвоєно адресу), що вносяться на підставі відомостей, отриманих з Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва в порядку інформаційної взаємодії з такою системою. У разі відсутності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про відповідний об'єкт такі відомості вносяться на підставі документів, поданих для державної реєстрації прав.

У разі відсутності відкритого на об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості розділу в Державному реєстрі прав відомості про інші речові права та суб'єкта (суб'єктів) цих прав, обтяження речових прав та суб'єкта (суб'єктів) цих обтяжень вносяться до спеціального розділу Державного реєстру прав, крім випадків, якщо така державна реєстрація проводиться одночасно з державною реєстрацією права власності.

Реєстраційна справа формується у паперовій та електронній формах протягом всього часу існування об'єкта. Реєстраційній справі присвоюється реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості. Реєстраційна справа в паперовій формі зберігається протягом десяти років з дати її закриття, в електронній формі зберігається в Державному реєстрі речових прав постійно.

#### **16.4 Особливості реєстрації обмежень, іншого речового права, спеціального майнового права, об'єкта незавершеного будівництва та майбутнього об'єкта нерухомості**

Державна реєстрація прав проводиться в такому порядку:

- прийняття / отримання документів для державної реєстрації прав, формування та реєстрація заяви в базі даних заяв;
- виготовлення електронних копій документів, поданих для державної реєстрації прав, шляхом сканування (у разі подання документів у паперовій формі) та їх розміщення у Державному реєстрі прав;
- встановлення черговості розгляду заяв, зареєстрованих у базі даних заяв;
- перевірка документів та/або відомостей Державного реєстру прав, відомостей реєстрів (кадастрів), автоматизованих інформаційних систем на наявність підстав для залишення заяви без руху, призупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав та прийняття відповідних рішень;

– прийняття рішення про державну реєстрацію прав (у разі відсутності підстав для залишення заяви без руху, зупинення державної реєстрації прав, відмови у проведенні державної реєстрації прав);

– відкриття розділу в Державному реєстрі прав та/або внесення до відкритого розділу або спеціального розділу Державного реєстру прав відповідних відомостей про речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав;

– формування витягу з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав для подальшого використання заявником;

– видача / отримання документів за результатом розгляду заяви.

Державна реєстрація прав на земельну ділянку проводиться винятково за наявності в Державному земельному кадастрі відомостей про зареєстровану земельну ділянку, а щодо новоствореного об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, – винятково за наявності в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва відомостей про такий об'єкт.

Для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, що здійснюється з відкриттям розділу в Державному реєстрі прав, державний реєстратор обов'язково використовує відомості з Державного земельного кадастру про наявність / відсутність зареєстрованих речових прав щодо відповідної земельної ділянки до 1 січня 2013 року.

Заява про державну реєстрацію прав подається окремо щодо кожного об'єкта нерухомого майна, об'єкта незавершеного будівництва, майбутнього об'єкта нерухомості.

Реєстраційні дії здійснюються в день реєстрації відповідної заяви у Державному реєстрі прав. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів з дня реєстрації відповідної заяви в Державному реєстрі прав. Надання інформації з Державного реєстру прав у електронній формі здійснюється в режимі реального часу.

Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі.

### **Запитання для самоконтролю**

1. У чому полягає процедура реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі?

2. Які документи є підставою для реєстрації земельної ділянки в кадастрі?

3. Які етапи включає внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру?
4. Які повноваження має Державний кадастровий реєстратор?
5. Які функції виконує Державний кадастровий реєстратор у процесі реєстрації земельних ділянок?
6. Які підстави можуть стати причиною відмови у внесенні відомостей до ДЗК?
7. Що таке Державний реєстр речових прав на нерухоме майно?
8. Які види речових прав підлягають обов'язковій державній реєстрації?
9. У чому полягає взаємодія між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно?
10. Як відбувається реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки?
11. Які особливості реєстрації іншого речового права на земельну ділянку?
12. Що таке спеціальне майнове право та як воно реєструється?
13. Які особливості реєстрації об'єкта незавершеного будівництва?
14. Як проводиться реєстрація майбутнього об'єкта нерухомості?
15. Які органи здійснюють контроль за вірогідністю та повнотою реєстраційних дій у сфері земельних і майнових прав?

## СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>, вільний (дата звернення: 03.08.2025). – Назва з екрана.
2. Про публічний моніторинг земельних відносин [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 474. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/474-2023-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 03.08.2025). – Назва з екрана.
3. Про землеустрій [Електрон. ресурс] : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>, вільний (дата звернення: 05.08.2025). – Назва з екрана.
4. Про Державний земельний кадастр [Електрон. ресурс] : Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>, вільний (дата звернення: 05.08.2025). – Назва з екрана.
5. Про регулювання містобудівної діяльності [Електрон. ресурс] : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>, вільний (дата звернення: 05.08.2025). – Назва з екрана.
6. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин [Електрон. ресурс] : Закон України від 28 квітня 2021 р. № 1423-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text>, вільний (дата звернення: 05.08.2025). – Назва з екрана.
7. Про охорону земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>, вільний (дата звернення: 05.08.2025). – Назва з екрана.
8. Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11 квітня 2013 р. № 255. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13#n13>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.
9. Про питання сертифікації інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 жовтня 2021 р. № 317. – Електрон. текст. дані. –

Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1582-21#n21>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

10. Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність [Електрон. ресурс] : Закон України від 23 грудня 1998 р. № 353-XIV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

11. Про затвердження Порядку охорони геодезичних пунктів [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 листопада 2017 р. № 836. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/836-2017-%D0%BF#n10>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

12. Деякі питання реалізації частини першої статті 12 Закону України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 7 серпня 2013 р. № 646. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/646-2013-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

13. Про затвердження Порядку загальнодержавного топографічного і тематичного картографування [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 4 вересня 2013 р. № 661. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-2013-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

14. Про затвердження Порядку топографічної зйомки у масштабах 1 : 5 000, 1 : 2 000, 1 : 1 000 та 1 : 500 [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 17 квітня 2025 р. № 1675. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0868-25#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

15. Про оцінку земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

16. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

17. Покроковий алгоритм з розроблення та впровадження оновленої нормативної грошової оцінки для органів місцевого самоврядування територіальних громад [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: [https://decentralization.ua/uploads/attachment/document/1300/%D0%A0%D0%BE%D0%B7\\_%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%](https://decentralization.ua/uploads/attachment/document/1300/%D0%A0%D0%BE%D0%B7_%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%)

BD%D0%BD%D1%8F\_%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8F\_%D0%BD%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D1%97\_%D0%B3%D1%80%D0%BE%D1%88%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D1%97\_%D0%BE%D1%86%D1%96%D0%BD%D0%BA%D0%B8.pdf, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

18. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

19. Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 13 жовтня 2023 р. № 1078. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2023-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

20. Інформація про реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/informacziya-pro-stan-realizacziyi-pilotnogo-proektu-masova-oczinka-zemel.pdf>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

21. Пілічева М. О. Земельно-кадастрові роботи : навч. посіб. / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко, Л. О. Маслій ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. – 239 с.

22. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

23. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

24. Про затвердження Порядку визначення втрат лісогосподарського виробництва [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2023 р. № 588. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/588-2023-%D0%BF#n9>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

25. Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії Російської Федерації [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 20 березня 2022 р. № 326. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/326-2022-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

26. Про затвердження Методики визначення шкоди та збитків завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 р. № 295. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0586-22#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

27. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 квітня 2022 р. № 167. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0406-22#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

28. Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 листопада 2004 р. № 1553. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1553-2004-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

29. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь [Електрон. ресурс] : Наказ Державного агентства земельних ресурсів України від 2 жовтня 2013 р. № 396. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0396821-13#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

30. Про затвердження нормативів оптимального співвідношення культур у сівозмінах в різних природно-сільськогосподарських регіонах [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2010 р. № 164. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/164-2010-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

31. Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 5 червня 2019 р. № 476. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

32. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 17 червня 2020 р. № 711-IX. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

33. Про регулювання містобудівної діяльності [Електрон. ресурс] : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

34. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

35. Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 червня 2021 р. № 632. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/632-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

36. Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 22 лютого 2022 р. № 56. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-22#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

37. ДБН Б.1.1-14:2021 Склад та зміст містобудівної документації на місцевому рівні [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: [https://e-construction.gov.ua/laws\\_detail/2860260340841580391?doc\\_type=2](https://e-construction.gov.ua/laws_detail/2860260340841580391?doc_type=2), вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

38. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 червня 2021 р. № 654. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

39. Розробка комплексних планів (посібник для громад) [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://decentralization.ua/>

uploads/library/file/817/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA\_%D0%B4%D0%BB%D1%8F\_%D0%B3%D1%80%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%B4.pdf, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

40. Як розробити комплексний план громади (посібник для професіоналів) [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: [https://decentralization.ua/uploads/library/file/818/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA\\_%D0%B4%D0%BB%D1%8F\\_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%84%D0%B5%D1%81%D1%96%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B2.pdf](https://decentralization.ua/uploads/library/file/818/%D0%9F%D0%BE%D1%81%D1%96%D0%B1%D0%BD%D0%B8%D0%BA_%D0%B4%D0%BB%D1%8F_%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%84%D0%B5%D1%81%D1%96%D0%BE%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D1%96%D0%B2.pdf), вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

41. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 р. № 909. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

42. Про затвердження Правил розроблення робочих проектів землеустрою [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 лютого 2022 р. № 86. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/86-2022-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

43. Про охорону земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

44. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/435-15#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

45. Про затвердження національного класифікатора НК 018:2023 та скасування національного класифікатора ДК 018-2000 [Електрон. ресурс] : Наказ Міністерства економіки України від 16 травня 2023 р. № 3573. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v3573930-23#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

46. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

47. Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 23 червня 2021 р. № 681. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2021-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

48. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 р. № 15. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

49. Про містобудівний кадастр [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 травня 2011 р. № 559. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 06.08.2025). – Назва з екрана.

50. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо запровадження Містобудівного кадастру на державному рівні [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 9 серпня 2024 р. № 909. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/909-2024-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

51. Деякі питання електронної взаємодії електронних інформаційних ресурсів [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 8 вересня 2016 р. № 606. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/606-2016-%D0%BF#n324>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

52. Пілічева М. О. Сучасні тенденції розвитку землеустрою та кадастрових систем : конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій) [Електрон. ресурс] / М. О. Пілічева ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2025. – 164 с. – Режим доступу: <https://eprints.kname.edu.ua/67777/>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

53. Штерндок Е. С. Сучасні кадастрові системи : конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти зі спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій [Електрон. ресурс] / Е. С. Штерндок, О. В. Доброходова, В. В. Касьянов ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024. – 69 с. – Режим доступу: <https://eprints.kname.edu.ua/66410/>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

54. Деякі питання реалізації експериментального проекту щодо створення Єдиного державного реєстру адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад, Єдиного державного реєстру адрес, Реєстру будівель та споруд у складі Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 5 березня 2024 р. № 254. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254-2024-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

55. Деякі питання проведення технічної інвентаризації [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 травня 2023 р. № 488. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2023-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

56. Про оцінку земель [Електрон. ресурс] : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

57. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні [Електрон. ресурс] : Закон України від 12 липня 2001 р. № 2658-III. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2658-14#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

58. Про затвердження національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003 р. № 1440. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

59. Про затвердження національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1442-2004-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

60. Про затвердження національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006 р. № 1655. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1655-2006-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

61. Про затвердження національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності» [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007 р. № 1185. – Електрон. текст. дані. –

Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1185-2007-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

62. Про експертну грошову оцінку земельних ділянок [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. № 1531. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1531-2002-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

63. Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 13 жовтня 2023 р. № 1078. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1078-2023-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

64. Інформація про реалізацію пілотного проекту щодо проведення масової оцінки земель [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://land.gov.ua/wp-content/uploads/2024/11/informacziya-pro-stan-realizacziyi-pilotnogo-proektu-masova-oczinka-zemel.pdf>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

65. Деякі питання реалізації пілотного проекту щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки сертифікованими інженерами-землевпорядниками [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 2 липня 2025 р. № 794. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/794-2025-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

66. Цивільний Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV [Електрон. ресурс]. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

67. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

68. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Електрон. ресурс] : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. – Електрон. текст. дані. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

69. Пілічева М. О. Сучасні тенденції у сферах геодезії, землеустрою, земельного кадастру та містобудування [Електрон. ресурс] / М. О. Пілічева, Т. В. Анопрієнко // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – Вип. 4 (164). – С. 136–143. – (Серія

«Технічні науки та архітектура»). – Режим доступу: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/article/view/5832/5751>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

70. Пілічева М. О. Комплексний аналіз типових порушень нормативних вимог встановлення меж земельних ділянок об'єктів електроенергетики [Електрон. ресурс] / М. О. Пілічева // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2025. – Вип. 3 (191). – С. 447–452. – (Серія «Технічні науки та архітектура»). – Режим доступу: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/uk/article/view/6573/6493>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

71. Пілічева М. О. Формування земельних ділянок під об'єктами нерухомості як стадія раціонального землекористування [Електрон. ресурс] / М. О. Пілічева, О. В. Волобуєва // Український журнал прикладної економіки та техніки : наук.-техн. зб. / Західноукр. нац. ун-т. – Електрон. текст. дані. – Тернопіль : ЗНУ, 2025. – Вип. 1. – С. 360–364. – Режим доступу: <http://ujae.org.ua/formuvannya-zemelnyh-dilyanok-pid-ob-yektamy-neruhomosti-yak-stadiya-ratsionalnogo-zemlekorystuvannya/>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

72. Мамонов К. А. Сценарний підхід до забезпечення територіального розвитку використання земель регіонів [Електрон. ресурс] / К. А. Мамонов, О. В. Кондращенко, М. О. Пілічева, В. В. Гой // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2024. – Вип. 6 (187). – С. 195–198. – (Серія «Технічні науки та архітектура»). – Режим доступу: <https://khg.kname.edu.ua/index.php/khg/uk/article/view/6407/6328>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

73. Anopriienko T. Modern development trend of normative monetary valuation of non-agricultural land plots in Ukraine [Electronic resource] / T. Anopriienko, M. Pilicheva, V. Sauchanka // E3S Web of Conferences, 2021. – 280 p. – Electronic text data. – Regime of access: [https://www.e3s-conferences.org/articles/e3sconf/abs/2021/56/e3sconf\\_icsf2021\\_04006/e3sconf\\_icsf2021\\_04006.html](https://www.e3s-conferences.org/articles/e3sconf/abs/2021/56/e3sconf_icsf2021_04006/e3sconf_icsf2021_04006.html), free (date of the application: 08.08.2025). – Header from the screen.

74. Метешкін К. О. Порівняльний аналіз характеристик кадастрових систем країн Європейського Союзу [Електрон. ресурс] / К. О. Метешкін, М. О. Пілічева, Л. О. Маслій // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. – Вип. 3 (177). – С. 85–91. – (Серія «Технічні науки та архітектура»). – Режим доступу: <https://doi.org/>

10.33042/2522-1809-2023-3-177-85-91, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

75. Штерндок Е. С. Проблемні питання визначення викупної ціни земельних ділянок, що підлягають відчуженню для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності [Електрон. ресурс] / Е. С. Штерндок, М. О. Пілічева // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2023. – Вип. 1 (175). – С. 74–80. – (Серія «Технічні науки та архітектура»). – Режим доступу: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2023-1-175-74-80>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

76. Мамонов К. А. Стан та трансформаційні процеси, що відбуваються у сфері використання земель на регіональному рівні [Електрон. ресурс] / К. А. Мамонов, О. В. Кондращенко, С. Г. Нестеренко, М. О. Пілічева, В. В. Гой // Автомобільні дороги і дорожнє будівництво : наук.-техн. зб. / Нац. транспорт. ун-т. – Електрон. текст. дані. – Київ : НТУ, 2024. – Вип. 116. – Ч. 1. – С. 124–131. – Режим доступу: <https://doi.org/10.33744/0365-8171-2024-116.1-124-131>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

77. Пілічева М. О. Аналіз змін технологічного процесу розробки та складових проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки [Електрон. ресурс] / М. О. Пілічева, Л. О. Маслій, І. Ю. Завада // Комунальне господарство міст : наук.-техн. зб. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2021. – Вип. 6 (166). – С. 123–129. – (Серія «Технічні науки та архітектура»). – Режим доступу: <https://doi.org/10.33042/2522-1809-2021-6-166-123-129>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

78. Пілічева М. О. Картографічне забезпечення містобудівної документації в Польщі: аналіз підходів і порівняння з українським досвідом [Електрон. ресурс] / М. О. Пілічева, А. А. Данилюк // Науковий вісник будівництва : наук.-техн. зб. / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Електрон. текст. дані. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2025. – Вип. 112. – С. 375–381. – (Серія «Технічні науки та архітектура»). – Режим доступу: <https://svc.kname.edu.ua/index.php/svc/uk/article/view/1901/1821>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

79. Гамаюн І. В. Аналіз можливості застосування даних із відкритих джерел для формування бази геопросторових даних територіальної громади [Електрон. ресурс] / І. В. Гамаюн, М. О. Пілічева // Технічні науки та технології : наук.-техн. зб. / Нац. ун-т «Чернігівська політехніка». – Електрон. текст. дані. – Чернігів : НУ «Чернігівська політехніка», 2025. – № 1 (39). – С. 365–376. – Режим доступу: <http://tst.stu.cn.ua/article/view/330425/319898>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

80. Пілічева М. О. Оцінка наповнення бази геопросторових даних комплексного плану просторового розвитку території з відкритих джерел [Електрон. ресурс] / М. О. Пілічева, І. В. Гамаюн // Просторовий розвиток : наук.-техн. зб. / Київ. нац. ун-т буд-ва та архіт. – Електрон. текст. дані. – Київ : КНУБА, 2025. – № 11. – С. 642–653. – Режим доступу: <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/29/2025/SD2511.pdf>, вільний (дата звернення: 08.08.2025). – Назва з екрана.

*Електронне навчальне видання*

**ПІЛІЧЕВА** Марина Олегівна

**НОРМАТИВНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ  
ТА КАДАСТРУ НЕРУХОМОСТІ**

**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

*(для здобувачів другого (магістерського) рівня вищої освіти  
зі спеціальності G18 – Геодезія та землеустрій)*

Відповідальний за випуск *О. В. Афанасьєв*  
Редактор *О. А. Норик*  
Комп'ютерне верстання *М. О. Пілічева*

План 2025, поз. 22Л

---

Підп. до друку 08.12.2025. Формат 60 × 84/16.  
Ум. друк. арк. 11,5.

Видавець і виготовлювач:  
Харківський національний університет  
міського господарства імені О. М. Бекетова,  
вул. Чорноглазівська, 17, Харків, 61002.  
Електронна адреса: office@kname.edu.ua  
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:  
ДК № 8386 від 14.07.2025.