

Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола

Відділення сфери послуг

Циклова комісія геодезії, фінансів

та загальноєкономічних дисциплін

ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ

на тему: «Порядок розробки проєкту землеустрою щодо відведення
земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства»

«Procedure for the development of a land management project for the
allocation of a land plot for personal peasant farming»

Виконала:

студентка IV курсу групи ГЗ-41

*спеціальності 193 Геодезія та
землеустрій*

Салюк Ліліана Михайлівна

Науковий керівник:

Боднарчук Віталій Васильович

**Дипломний проєкт допущено до
захисту:**

«__» _____ 2026

Захист відбувся:

«__» _____ 2026

Оцінка _____

Тернопіль, 2026

РЕЦЕНЗІЯ

на дипломний проєкт

Салюк Ліліана Михайлівна

на тему: «Порядок розробки проєкту землеустрою щодо відведення
земельної ділянки для ведення особистого селянського
господарства»

Рецензія повинна мати оцінку випускної роботи та якості вирішення
завдань дослідження.

В рецензії мають бути висвітлені:

- ✓ актуальність теми роботи;
- ✓ аналіз результатів роботи;
- ✓ короткий опис (загальне представлення про роботу);
- ✓ загальна оцінка роботи;
- ✓ недоліки роботи;
- ✓ висновки з обов'язковою оцінкою випускної роботи за
прийнятою шкалою оцінки знань.

Дата

наукове звання

науковий ступінь/посада

ПІБ _____ підпис

Галицький фаховий коледж імені В'ячеслава Чорновола

Циклова комісія геодезії,
фінансів та загальноєкономічних дисциплін
Спеціальність 193 Геодезія та землеустрій

ЗАТВЕРДЖУЮ

голова циклової комісії геодезії, фінансів
та загальноєкономічних дисциплін

_____ **Оксана ВАВРИЧУК**

«_____» _____ 2026 року

**ЗАВДАННЯ
НА ДИПЛОМНИЙ ПРОЄКТ**

Салюк Ліліана Михайлівна

1. Тема дипломного проєкту «Порядок розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства», керівник проєкту Боднарчук В.В., затверджена наказом від «_____» _____ 2026 року № _____
2. Строк подання студентом дипломного проєкту _____ 2026 року.
3. Вихідні дані до дипломного проєкту:

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити):

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень):

6. Консультанти проєкту

Розділ	ППП консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 1			
Розділ 2			
Розділ 3			

7. Дата видачі завдання «_____» _____ 2026 року. _____

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проєкту	Строк виконання етапів проєкту	Примітка
1.	Вступ. Вивчення проблеми, опрацювання джерел та публікацій	_____ 2026 р.	<i>виконано</i>
2.	Написання першого розділу	_____ 2026 р.	<i>виконано</i>
3.	Написання другого розділу	_____ 2026 р.	<i>виконано</i>
4.	Написання третього розділу	_____ 2026 р.	<i>виконано</i>
5.	Написання висновків	_____ 2026 р.	<i>виконано</i>
6.	Попередній захист дипломного проєкту на ЦК	_____ 2026 р.	<i>виконано</i>

Здобувач освіти _____
(підпис)

Керівник проєкту _____
(підпис)

РЕФЕРАТ

Дипломний проєкт містить вступ, 3 розділи, висновки, 67 сторінок тексту, 3 додатки та 15 використаних джерел.

Мета – аналіз порядку розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, визначення нормативно-правових та організаційних особливостей цього процесу, а також розробка рекомендацій щодо його вдосконалення.

У відповідності до поставленої мети передбачається виконання таких завдань:

- 1) визначити теоретичні засади розробки проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- 2) проаналізувати нормативно-правове забезпечення розробки проєктів землеустрою для ведення особистого селянського господарства;
- 3) дослідити порядок та етапи розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- 4) виявити основні проблеми, що виникають у процесі розробки та погодження проєктів землеустрою;
- 5) оцінити можливості вдосконалення процедури розробки проєктів землеустрою з урахуванням сучасних підходів і технологій.

Об'єкт дослідження: процес землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства.

Предмет дослідження: організаційно-правові та технічні особливості розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Методи дослідження: аналітичні, нормативно-правового аналізу, геодезичні.

Висновки: у роботі було розглянуто порядок розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, визначено його основні етапи та проаналізовано нормативно-правове забезпечення цього процесу. Встановлено, що теоретичні

засади розробки проєктів землеустрою ґрунтуються на принципах раціонального використання земель, дотримання вимог земельного законодавства та забезпечення прав власників і користувачів земельних ділянок. Аналіз законодавчої бази показав, що порядок розробки проєктів землеустрою регламентується Земельним кодексом України, Законами України «Про землеустрій», «Про особисте селянське господарство» та іншими нормативно-правовими актами. Разом з тим, виявлено низку проблем, серед яких складність та тривалість процедур погодження, недостатня узгодженість окремих нормативних положень та потреба у вдосконаленні організаційних механізмів реалізації землеустрою.

ABSTRACT

The qualifying work consists of an introduction, 3 sections, conclusions, 67 pages of text, 3 appendices and 15 utilized sources.

The aim is to analyze the procedure for developing a land management project for the allocation of a land plot for personal peasant farming, to identify the regulatory, legal, and organizational features of this process, as well as to develop recommendations for its improvement.

In accordance with the stated purpose, the following objectives are envisaged:

- 1) to define the theoretical foundations for the development of land management projects for land plot allocation;
- 2) to analyze the regulatory and legal framework governing the development of land management projects for personal peasant farming;
- 3) to study the procedure and stages of developing a land management project for the allocation of a land plot;
- 4) to identify the main problems arising in the process of developing and approving land management projects;
- 5) to assess the possibilities for improving the procedure for developing land management projects, taking into account modern approaches and technologies.

Object of research: the land management process related to the allocation of land

plots for personal peasant farming.

Subject of research: organizational, legal, and technical features of developing a land management project for the allocation of a land plot for personal peasant farming.

Research methods: analytical methods, regulatory and legal analysis, and geodetic methods.

Conclusions: the paper examines the procedure for developing a land management project for the allocation of a land plot for personal peasant farming, identifies its main stages, and analyzes the regulatory and legal support of this process. It has been established that the theoretical foundations of land management project development are based on the principles of rational land use, compliance with land legislation requirements, and ensuring the rights of landowners and land users. The analysis of the legislative framework showed that the procedure for developing land management projects is regulated by the Land Code of Ukraine, the Laws of Ukraine “On Land Management,” “On Personal (Private) Peasant Farming,” and other regulatory legal acts. At the same time, a number of problems were identified, including the complexity and duration of approval procedures, insufficient consistency of certain regulatory provisions, and the need to improve organizational mechanisms for the implementation of land management.

ЗМІСТ

Перелік умовних позначень, символів, одиниць, скорочень і термінів.....	10
Вступ.....	11
Розділ 1 Теоретичні та правові засади відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства.....	14
1.1 Поняття та види земельних ділянок для ведення ОСГ.....	14
1.2 Законодавче регулювання порядку відведення земель.....	17
1.3 Нормативні документи та стандарти землеустрою.....	21
1.4 Органи державного управління, що здійснюють відведення земель...	24
Висновки до розділу 1.....	27
Розділ 2 Послідовність виконання робіт проєкту із землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення ОСГ на території с. Ярчівці.....	28
2.1 Аналіз вихідних даних та підготовка документації.....	28
2.2 Польові топографо-геодезичні дослідження земельної ділянки.....	31
2.3 Розробка проєктної документації з землеустрою.....	38
2.4 Процедура оформлення права власності на земельну ділянку.....	45
Висновки до розділу 2.....	50
Розділ 3 Проблеми та перспективи вдосконалення системи відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства	51
3.1 Основні проблеми організаційного та правового характеру при реалізації проєктів землеустрою.....	51
3.2 Технічні та організаційні проблеми під час виконання проєктів землеустрою.....	54
3.3 Перспективи вдосконалення процесу відведення земельних ділянок для ведення ОСГ.....	56
Висновки до розділу 3.....	59
Висновки.....	60

Список використаних джерел..... 62

Додатки..... 64

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СИМВОЛІВ, ОДИНИЦЬ,
СКОРОЧЕНЬ ТА ТЕРМІНІВ

Ст. – стаття;

ЗКУ – Земельний Кодекс України;

ЗУ – Закон України;

КМУ – Кабінет Міністрів України;

ОСГ – особисте селянське господарство;

ДГМ – Державна геодезична мережа;

ДЗК – Державний земельний кадастр;

з.д. – земельна ділянка;

Га – гектари.

ВСТУП

Земельні ресурси є одним із стратегічних факторів розвитку будь-якої держави, а для України, яка традиційно вважається аграрною країною, вони мають особливе значення. Сільськогосподарські землі займають близько 70% території держави та є основою для ведення особистих селянських господарств (ОСГ), фермерської діяльності та промислового сільського господарства. Рациональне використання земельних ресурсів, своєчасне оформлення прав на землю та забезпечення ефективного землеустрою є ключовими умовами забезпечення продовольчої безпеки країни, стабільності аграрного сектора та соціально-економічного розвитку сільських територій.

На практиці процес відведення земельних ділянок для ведення ОСГ часто ускладнюється через низку факторів. Серед них – недостатня якість вихідних даних щодо меж ділянок, відсутність актуальних топографічних карт, бюрократичні затримки у погодженні проєктів землеустрою та оформленні прав власності, а також недостатня координація між різними державними та місцевими органами. Як наслідок, цей процес стає більш тривалим і менш прозорим, що може призводити до земельних суперечок та невикористання потенціалу сільськогосподарських угідь.

Особливе значення має розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення ОСГ, який включає повний комплекс робіт: від збору вихідних даних, проведення топографо-геодезичних та польових досліджень, розробки проєктної документації до оформлення права власності на землю. Такий підхід забезпечує правову безпеку, збереження цільового призначення земель, правильне визначення меж ділянок та ефективне управління земельними ресурсами.

В умовах сучасного розвитку аграрного сектору України актуальною стає потреба в удосконаленні процедур землеустрою. Це включає як технічне оснащення робіт (геодезичні прилади, програмне забезпечення для обробки даних), так і організаційні заходи (своєчасне погодження проєктів, уніфіковані стандарти підготовки документації, ефективна взаємодія органів влади та

заявників). Раціональна організація цих процесів є ключем до підвищення продуктивності земель, запобігання конфліктам та оптимального використання сільськогосподарських ресурсів.

Актуальність дослідження порядку розробки проєкту землеустрою для ведення особистого селянського господарства зумовлена необхідністю забезпечення раціонального використання земель, запобігання конфліктам щодо меж земельних ділянок, а також підвищення ефективності процедур оформлення права власності та користування землею.

Метою дослідження є аналіз послідовності та методики виконання робіт із розробки проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення ОСГ, виявлення основних проблем практичної реалізації та розробка рекомендацій щодо підвищення ефективності цього процесу.

Завдання дипломної роботи:

- 1) визначити теоретичні та нормативно-правові засади розробки проєкту землеустрою для ведення ОСГ;
- 2) дослідити послідовність виконання робіт з землеустрою від підготовки вихідних даних до оформлення права власності;
- 3) проаналізувати організаційні особливості процесу відведення земельних ділянок;
- 4) виявити основні проблеми та перешкоди під час реалізації проєктів землеустрою;
- 5) розробити рекомендації щодо оптимізації процедур підготовки проєктів землеустрою та оформлення прав на землю.

Об'єктом дослідження виступає процес розробки проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства.

Предмет дослідження – організаційно-правові та практичні аспекти реалізації проєктів землеустрою, методи та послідовність виконання робіт із землеустрою, а також процедури оформлення права власності на земельні ділянки.

Методи дослідження. У роботі використано загальнонаукові та спеціальні методи: аналіз і синтез нормативно-правових актів, порівняльний аналіз практики розробки проєктів землеустрою, системний підхід до структурування процедур та документів, а також методи узагальнення для формування рекомендацій щодо оптимізації процесу відведення земель.

Наукова новизна роботи полягає у комплексному аналізі порядку розробки проєкту землеустрою для ведення ОСГ, визначенні основних проблем практичної реалізації та обґрунтуванні рекомендацій щодо підвищення ефективності цього процесу в умовах сучасних викликів.

Практичне значення дослідження полягає у можливості використання результатів роботи для вдосконалення процедур підготовки проєктів землеустрою, організації польових та кадастрових робіт, а також підвищення ефективності оформлення прав на земельні ділянки для ведення ОСГ.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИЧНІ ТА ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

1.1 Поняття та види земельних ділянок для ведення ОСГ

Особисте селянське господарство (ОСГ) являє собою форму ведення аграрної діяльності громадянами без створення юридичної особи. Воно передбачає, що фізична особа або члени її сім'ї використовують земельну ділянку для вирощування сільськогосподарських культур, утримання худоби, птиці та здійснення інших видів сільськогосподарської роботи. Основною метою ведення ОСГ є задоволення власних потреб у продуктах харчування та можливість реалізації надлишків для отримання додаткового доходу.

Земельна ділянка, що надається для ведення ОСГ, розглядається як окремий об'єкт права власності або користування та надається громадянину відповідно до чинного законодавства. Вона має встановлені межі, кадастровий номер, визначену площу та конкретне цільове призначення. Використання таких земель регулюється Земельним кодексом України, який передбачає їх призначення виключно для індивідуального сільськогосподарського виробництва. Зміна виду використання ділянки можлива лише після офіційного оформлення зміни цільового призначення відповідно до встановленого порядку.

Головна характеристика земель для ОСГ полягає у їх функціональному призначенні. На цих ділянках дозволяється вести лише ті види діяльності, які безпосередньо пов'язані із сільським господарством. Будь-яке використання земель не за призначенням вважається порушенням земельного законодавства та може спричинити юридичну відповідальність власника або користувача [1].

Граничний розмір земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства визначений законодавством і становить до 2 гектарів. Такі земельні ділянки можуть передаватися громадянам у приватну власність або на умовах користування відповідно до встановленої процедури. Площа може бути збільшена у випадках отримання земельної частки (паю) в натурі чи її переходу у спадщину згідно з вимогами законодавства.

Право власності на земельні ділянки ОСГ може належати одній особі, подружжю як спільна сумісна власність або членам господарства як спільна часткова власність, відповідно до норм чинного законодавства. Такі ділянки можуть використовуватися для ведення особистого селянського господарства, здійснення товарного сільськогосподарського виробництва або для фермерської діяльності.

Згідно зі змінами, внесеними Законом України «Про особисте селянське господарство» членам ОСГ земельні частки (паї) можуть виділятися в натурі у вигляді єдиного масиву, який оформлюється як спільна часткова власність або спільна сумісна власність подружжя [5]. У разі виходу особи з особистого селянського господарства вона має право на отримання належної частки земельної ділянки в натурі.

Громадяни України, які раніше скористалися правом безоплатної приватизації земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства площею менше ніж 2 гектари, мають право на її збільшення в межах норм, встановлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення ОСГ [3].

Види земельних ділянок для ОСГ визначаються залежно від їхнього розташування та функціонального використання. Перший тип – земельні ділянки у межах населених пунктів. Вони зазвичай використовуються для городництва, садівництва та утримання дрібної худоби. Другий тип – ділянки за межами населених пунктів, що мають більшу площу і придатні для вирощування польових культур, розведення тварин на промисловій або напівпромисловій основі. Такі ділянки можуть включати пасовища, сіножаті та рілля.

Особливою категорією є земельні ділянки, що надаються для ОСГ у рамках спеціальних програм державної підтримки сільськогосподарських виробників. Ці ділянки можуть мати пріоритетне право на оренду або викуп державою та забезпечуються додатковими консультаційними та фінансовими ресурсами. Кожна ділянка повинна мати кадастрове оформлення, що включає реєстрацію меж, площі, координат та власника або користувача. Це необхідно для забезпечення правової визначеності та уникнення конфліктів із сусідніми землекористувачами.

За способом використання землі, ділянки ОСГ поділяються на рілля, пасовища, сіножаті, садові та присадибні ділянки. Рілля застосовується для вирощування зернових, технічних та овочевих культур [7, с. 158]. Пасовища та сіножаті використовуються для випасу худоби та заготівлі кормів. Садові ділянки призначені для вирощування плодових, ягідних культур та декоративних рослин, що забезпечує сім'ю свіжими продуктами та можливість реалізації надлишків на ринку. Присадибні ділянки розташовані безпосередньо біля житлових будинків і використовуються для городництва та господарських потреб сім'ї.

Залежно від типу ґрунту та природних умов регіону, ділянки для ОСГ можуть мати різну родючість та потребувати відповідних агротехнічних заходів. Це включає удобрення, полив, боротьбу з ерозією та шкідниками. Право на отримання земельної ділянки для ведення ОСГ належить громадянам, які не мають у власності або користуванні інших сільськогосподарських земель. Надання здійснюється державними органами або органами місцевого самоврядування відповідно до чинного законодавства та процедур.

Ділянки можуть передаватися у власність або в користування на певний термін. У випадку власності громадянин отримує повні права розпорядження землею, включаючи можливість передачі її у спадок, оренду або продаж. У разі користування земля залишається у власності держави або громади, а користувач зобов'язаний дотримуватися умов договору [5].

ОСГ є складовою частиною аграрного сектору економіки, тому ділянки для його ведення розташовуються так, щоб забезпечити доступ до інфраструктури, транспортних шляхів, джерел водопостачання та енергопостачання. Це підвищує ефективність використання землі та дозволяє оптимізувати витрати на виробництво. Розмежування ліянок для такого типу призначення включає визначення точних меж та відстаней до сусідніх ділянок, доріг, водойм і охоронних зон. Це забезпечує законність використання території та попереджає конфлікти з іншими землекористувачами. Крім того, ділянки повинні відповідати санітарно-екологічним нормам, щоб уникнути забруднення ґрунтів, водних ресурсів та збереження родючості землі для майбутніх поколінь.

Для планування ведення ОСГ важливим є врахування природних умов, типу ґрунту, кліматичних факторів та рельєфу. Це дозволяє оптимально розмістити посіви, пасовища та інші елементи господарської діяльності. Земельні ділянки можуть включати допоміжні об'єкти, такі як сараї, господарські будівлі, теплиці, огорожі та дороги, що забезпечує ефективне ведення виробництва та раціональне використання території.

Поняття земельної ділянки для ОСГ включає її правовий, функціональний та організаційний аспекти, а види таких ділянок визначаються за цільовим призначенням, місцем розташування, природними умовами та потенціалом використання. Раціональне визначення і класифікація ділянок дозволяє забезпечити ефективне ведення особистого селянського господарства та підтримку продовольчої безпеки на локальному і національному рівнях.

1.2 Законодавче регулювання порядку відведення земель

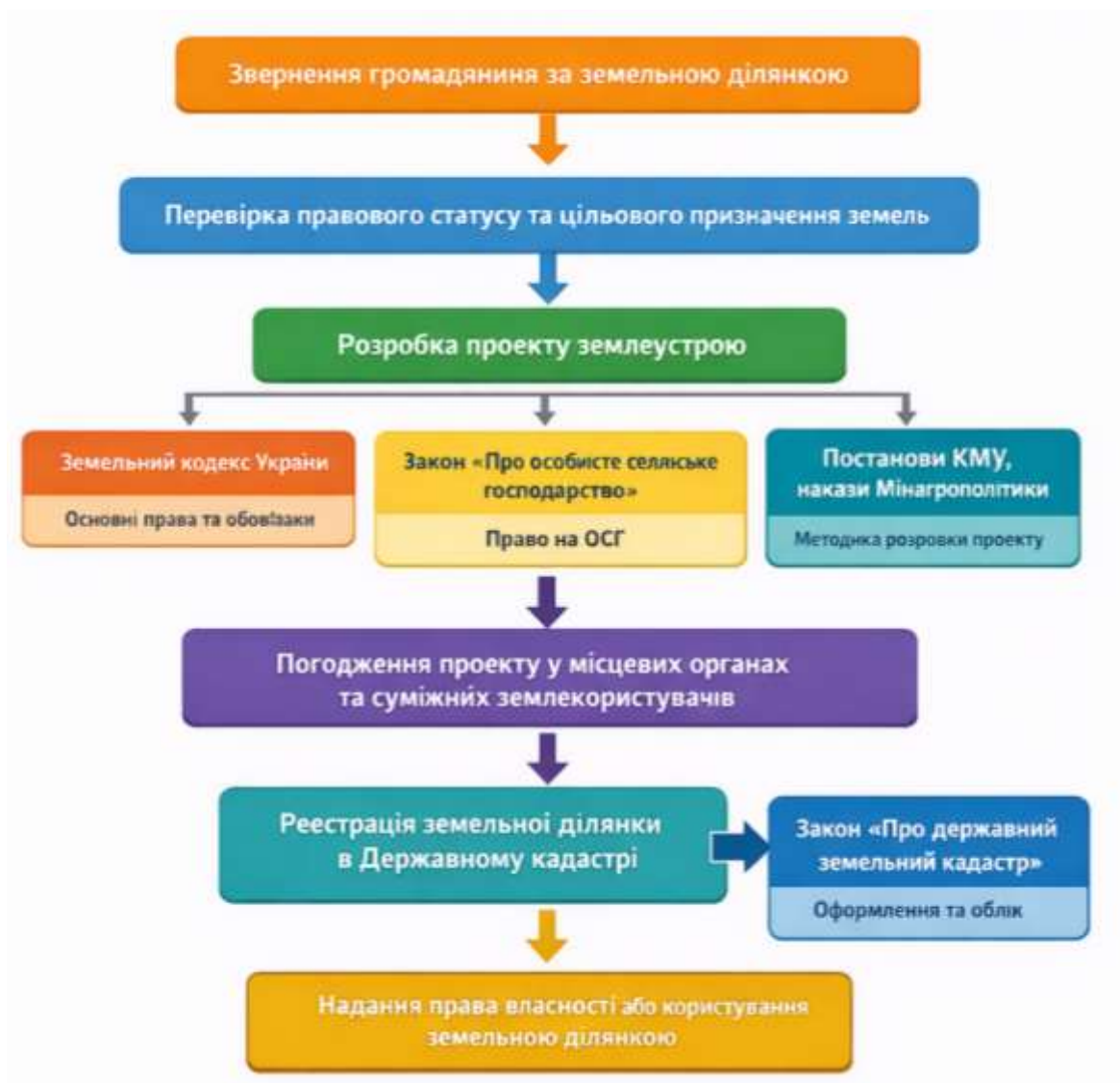
В Україні земельні ресурси належать до стратегічно важливих ресурсів держави та охороняються законом. Основним нормативно-правовим документом, який регулює відведення з.д. та визначає їх цільове призначення, є

Земельний кодекс України. Він встановлює загальні принципи використання земель, права та обов'язки власників і користувачів, а також порядок відведення земель у власність або користування [2].

Цільове призначення земель визначає сферу та спосіб використання конкретної ділянки. Відповідно до законодавства, кожна з.д. надається для здійснення певної діяльності, яка відповідає визначеному цільовому призначенню. Це важлива правова категорія, оскільки порушення цільового використання є підставою для притягнення до відповідальності та скасування прав на земельну ділянку.

Землі сільськогосподарського призначення використовуються для ведення особистого селянського господарства, фермерського господарства та товарного сільськогосподарського виробництва. Вони включають рілля, пасовища, сіножаті, садові та присадибні ділянки. Закон визначає, що використання цих земель поза межами передбаченої діяльності заборонено без зміни цільового призначення Закон України [5].

Для наочності та кращого розуміння нормативного регулювання процесу відведення з.д. для ведення ОСГ була розроблена блок-схема, що відображає основні етапи цього процесу та відповідні законодавчі акти (рисунк 1.2.1). Діаграма демонструє послідовність дій, починаючи зі звернення громадянина за земельною ділянкою, перевірки правового статусу та цільового призначення земель, розробки проекту землеустрою з урахуванням вимог Земельного кодексу України, Закону «Про особисте селянське господарство» та постанов КМУ [2,4,5], узгодження проекту у місцевих органах і суміжних землекористувачів, до реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі та надання права власності або користування.



**Діаграма складена на основі нормативних актів України: ЗКУ; ЗУ «Про особисте селянське господарство»; ЗУ «Про землеустрій» та відповідних постанов КМУ*

Рисунок 1.2.1 – Послідовність нормативного регулювання відведення земель для ОСГ

Завдяки такому візуальному представленню легко простежити логічну взаємозв'язок між нормативно-правовими документами та практичними діями, що здійснюються на кожному етапі. Це дозволяє як фахівцям у сфері землеустрою, так і студентам зрозуміти, які закони та підзаконні акти регламентують конкретні процедури, а також підкреслює важливість дотримання встановленої послідовності робіт для забезпечення законності, точності та ефективності відведення земель.

Право на землю залежить також від форми власності. Ділянка може бути власністю однієї особи, спільною сумісною власністю подружжя або частковою спільною власністю членів господарства. Це важливо для правового забезпечення ведення ОСГ, регулювання спадкування та можливості розподілу земель при виході або зміні складу господарства.

Особливу увагу законодавство приділяє регулюванню використання паїв. Земельні частки можуть виділятися у натурі у вигляді єдиного масиву, що оформляється як спільна власність членів господарства або подружжя. Такий підхід дозволяє оптимізувати обробіток землі, забезпечити ефективне використання ресурсів і запобігти дробленню ділянок.

Законодавство передбачає [2], що використання землі має бути раціональним та відповідати агротехнічним, санітарним і екологічним вимогам. Це означає дотримання правил удобрення, поливу, запобігання ерозії та забрудненню ґрунтів. Порухення цих норм може призвести до втрати права на ділянку або застосування санкцій.

Для земель сільськогосподарського призначення державою встановлюються також нормативи відведення і обмеження по площі залежно від регіону та наявності земельних ресурсів. Це забезпечує збалансованість землекористування, запобігає надмірній концентрації земель у власності однієї особи та сприяє соціальній справедливості. Цільове призначення визначає і порядок обмежень щодо розміщення будівель та господарських об'єктів. Наприклад, на ділянках ОСГ дозволено будівництво допоміжних споруд, теплиць, господарських будівель, але заборонено розміщення промислових об'єктів, складів хімічних речовин та інженерних споруд, що не пов'язані із сільським господарством.

Земельне законодавство передбачає [1] контроль державних органів за дотриманням цільового призначення. Державні органи можуть здійснювати моніторинг, перевірки та вживати заходи щодо усунення порушень. Це дозволяє забезпечити ефективне використання ресурсів та збереження родючості ґрунтів.

Правове регулювання відведення земель також передбачає процедури їх оформлення, погодження з місцевими органами влади та державними органами контролю, реєстрацію прав власності та користування у ДЗК. Такий підхід забезпечує законність, прозорість та правову визначеність процесу Держгеокадастр України.

Законодавство враховує особливості спадкування з.д. та передачу прав у разі виходу членів ОСГ або зміни складу сім'ї. Кожен член господарства має право на виділення належної частки земельної ділянки у натурі, що забезпечує справедливий розподіл і підтримку стійкості господарства. Законодавче регулювання відведення земель в Україні є комплексним і спрямоване на поєднання правових, економічних та екологічних аспектів. Цільове призначення ділянок визначає, як вони можуть використовуватися, забезпечує охорону земельних ресурсів та є основою для планування, розвитку та контролю аграрного сектору [2].

1.3 Нормативні документи та стандарти землеустрою

Землеустрій в Україні здійснюється на підставі системи нормативно-правових актів, що регулюють використання, охорону та раціональне ведення земельних ресурсів. Основним джерелом правового регулювання є Земельний кодекс України, який встановлює принципи відведення з.д., порядок оформлення прав власності та користування, а також створення умов для доцільної експлуатації та збереження земель.

Ключовим нормативним документом, що регламентує правила землеустрою, є Положення про землеустрій, яке затверджується КМУ. Воно визначає методологію ведення землеустрою, форми планів з.д., порядок проведення топографо-геодезичних робіт та вимоги до складання документації, необхідної для оформлення ділянок у власність або користування.

Значне місце у системі нормативних документів займають державні стандарти та норми землеустрою, які регулюють технічні, кадастрові та геодезичні аспекти відведення земель. До них належать стандарти на проведення топографо-геодезичних зйомок, нормативи визначення площ, межових знаків, розташування будівель та інженерних споруд на ділянках. Такі стандарти гарантують точність, надійність та єдність інформації у Державному земельному кадастрі.

Для сільськогосподарських земель застосовуються агротехнічні та екологічні нормативи, які встановлюють вимоги щодо технологій обробітку землі, допустимих доз удобрення та розташування кормових угідь, а також обмеження щодо забруднення ґрунтів і водних ресурсів. Реалізація встановлених стандартів гарантує екологічно виважений розвиток агровиробництва та збереження якісного стану земельних ресурсів [1]. У сфері землеустрою також застосовуються державні будівельні норми та містобудівні стандарти, що регламентують планування територій, забудову, розташування об'єктів інженерної інфраструктури та доріг на земельних ділянках. Вони визначають порядок зонування території, розміщення житлових, промислових, рекреаційних та сільськогосподарських об'єктів, що є невід'ємною частиною процесу землеустрою.

Чинне законодавство визначає процедуру узгодження документації із землеустрою з державними установами та органами місцевої влади. Це передбачає перевірку відповідності проекту земельного відведення нормам, цільовому призначенню земель та нормативам площі, а також контроль за дотриманням екологічних і санітарних вимог.

До окремого блоку регламентуючих матеріалів належать інструкції та методичні рекомендації щодо ведення ДЗК. Вони регламентують порядок внесення даних про земельні ділянки, координати меж, кадастрові номери, інформацію про права власності та користування, що дозволяє забезпечити єдність і точність державної інформаційної бази.

Для забезпечення відповідності міжнародним стандартам Україна також використовує нормативні документи та стандарти ДСТУ (Державні стандарти України) у сфері геодезії, картографії та кадастру. Вони встановлюють правила вимірювань, точності визначення координат, формати документів та звітів, що дозволяє інтегрувати дані українського кадастру у міжнародні системи моніторингу земель.

Землеустрій регламентується і через нормативи відведення з.д. для різних видів використання. Для ОСГ, фермерських господарств, будівництва житлових будинків або промислових об'єктів встановлені межі площі, вимоги до форми ділянки та розташування інженерних споруд [5]. Це дозволяє запобігти надмірному дробленню земель, оптимізувати їх використання та забезпечити дотримання цільового призначення.

Особлива увага у нормативних документах приділяється методам визначення межових знаків та меж з.д., які встановлюють точні координати, гарантують юридичну визначеність та запобігають суперечкам між землекористувачами. Дотримання цих стандартів є обов'язковим при оформленні права власності або користування.

Важливою складовою є регламент контролю за використанням ділянок після їх відведення. Держгеокадастр та органи місцевого самоврядування перевіряють дотримання цільового призначення, законність будівництва, обмеження щодо господарської діяльності та екологічних норм. Нормативні документи та стандарти землеустрою в Україні формують комплексну систему правового, технічного та методичного забезпечення раціонального використання земель. Вони регламентують всі етапи відведення земель – від підготовки документації та топографічних зйомок до реєстрації прав та контролю за використанням, що гарантує законність, ефективність та прозорість процесу [1].

1.4 Органи державного управління, що здійснюють відведення земель

В Україні процес відведення з.д. регулюється не лише земельним законодавством, а й системою державних органів, які здійснюють контроль, погодження та оформлення прав на землю. Основним завданням таких органів є забезпечення законності відведення земель, раціонального використання ресурсів та охорони земель сільськогосподарського та інших призначень.

Одним із ключових органів, відповідальних за відведення земель, є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр). Цей орган веде ДЗК, контролює правильність оформлення ділянок, забезпечує законність прав на землю та координує процес надання земель громадянам і юридичним особам. Держгеокадастр також здійснює моніторинг цільового використання земель, а також надає методичні та консультаційні рекомендації органам місцевої влади щодо процедур відведення земель.

Міністерство аграрної політики та продовольства України (зараз інтегроване в Мінекономіки) відповідає за формування державної політики у сфері сільського господарства, визначення норм відведення земель та їх раціонального використання. Міністерство здійснює розробку нормативних документів, контролює виконання державних програм із земельних ресурсів та погоджує надання земель у разі їх стратегічного значення для аграрного сектору. Відведення з.д. здійснюється відповідно до законодавства України компетентними органами державної влади та місцевого самоврядування. Залежно від форми власності та цільового призначення земель встановлюються різні процедури та органи, що здійснюють відведення.

Для наочності можна систематизувати інформацію у вигляді таблиці, де відображаються основні категорії земель, органи, відповідальні за їх відведення, а також особливості та призначення таких земель. Відповідно до таблиці 1.4

легко відстежується, які функції належать державним органам, а які – органам місцевого самоврядування, і можна зрозуміти, які землі підпадають під їх юрисдикцію.

Таблиця 1.4 – Категорії земель та органи, що їх відводять

Категорія земель	Орган, що здійснює відведення	Особливості
Землі державної власності	Кабінет Міністрів, міністерства	Стратегічні, природоохоронні
Землі комунальної власності	Місцеві ради	Для будівництва, ОСББ, комерційних цілей
Землі сільськогосподарського призначення	Держгеокадастр, МінАПК	Під ОСГ, фермерські господарства
Лісові та водні землі	Міндовкілля, лісгоспи	Під охорону, рекреацію
Землі промисловості та інфраструктури	Держгеокадастр, міськради	Для промислових зон, доріг

На місцевому рівні процес відведення земель здійснюють органи місцевого самоврядування, які приймають рішення щодо надання земельних ділянок громадянам або юридичним особам у межах наданих їм повноважень. Виконавчі комітети сільських, селищних та міських рад здійснюють погодження проєктної документації, перевіряють наявність вільних земельних ділянок та контролюють відповідність планів забудови та генеральних планів територій чинним нормам і вимогам [10, с. 160]. Місцеві органи влади також контролюють використання земель, наданих у власність чи користування, та можуть ініціювати перевірки дотримання цільового призначення.

Порядок відведення земель регулюється також органами центральної виконавчої влади, які відповідають за спеціальні категорії земель. Наприклад, Міністерство оборони контролює земельні ділянки, що належать до державної власності та використовуються для оборонних потреб, а Міністерство екології –

земельні ділянки природоохоронного та рекреаційного призначення. Такі органи погоджують надання земель, здійснюють екологічні перевірки та контролюють дотримання обмежень щодо цільового використання.

Законодавство передбачає також участь судових органів та органів правопорядку у випадках, коли відведення земель здійснюється із порушенням закону або виникають спори між землекористувачами. Суд може скасувати незаконні рішення про відведення земель, відновити права власників або користувачів та визначити порядок використання ділянок.

Важливою функцією органів державного управління є координація між собою. Держгеокадастр, органи місцевого самоврядування та центральні органи виконавчої влади працюють у взаємодії, щоб забезпечити законність, ефективність та прозорість процесу відведення земель. Така взаємодія дозволяє запобігати конфліктам, надмірному дробленню земель та порушенням цільового призначення ділянок.

Процедура відведення земель передбачає кілька етапів, за кожен із яких відповідає конкретний орган. Місцеві ради приймають рішення про надання земель, Держгеокадастр забезпечує їх кадастрове оформлення та контроль за цільовим використанням, а центральні органи погоджують особливі випадки та визначають нормативи. Розподіл за таким принципом повноважень гарантує законність і прозорість усіх процедур. Органи державного управління відіграють ключову роль у відведенні з.д., забезпечуючи дотримання законодавства, контроль за використанням ресурсів та правовий захист землекористувачів [11, с. 17]. Координація між центральними та місцевими органами влади, а також державним кадастром, є основою ефективної системи управління земельними ресурсами та підтримки розвитку аграрного сектора.

Висновки до розділу 1

Вивчення теоретичних та правових аспектів відведення земель для ведення особистого селянського господарства дає змогу визначити основні принципи організації земельних відносин у сільській місцевості та правові рамки їх функціонування. Земельні ділянки, призначені для ОСГ, є обмеженим ресурсом, проте їх значення для аграрного розвитку та забезпечення продовольчої безпеки громади є стратегічно важливим. Для забезпечення законності використання таких земель визначені чіткі норми щодо площі ділянок, форм власності та режиму користування, закріплені у Земельному кодексі України та супутніх нормативно-правових актах, що регламентують порядок відведення та раціонального використання земель.

Дослідження показало, що процес відведення з.д. включає як нормативно-правове врегулювання, так і організаційно-технічні заходи, які гарантують відповідність фактичних меж ділянки вимогам закону. Важливим є також забезпечення прав громадян на отримання земельної ділянки для ведення ОСГ у власність або оренду, визначення порядку спадкування та розширення земельної площі за рахунок отримання паю чи земельної частки. Завдяки комплексному аналізу було визначено, що правове регулювання охоплює всі ключові аспекти: від цільового призначення земель та встановлення обмежень прав до механізмів контролю і державної реєстрації. Це забезпечує правову визначеність, захист прав власників та ефективне управління земельними ресурсами.

Теоретичне і нормативне підґрунтя відведення з.д. для ОСГ створює основу для практичної реалізації проєктів землеустрою, забезпечує законність процесу оформлення ділянок та сприяє сталому використанню сільськогосподарських земель.

РОЗДІЛ 2

ПОСЛІДОВНІСТЬ ВИКОНАННЯ РОБІТ ПРОЄКТУ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСГ НА ТЕРИТОРІЇ с. ЯРЧІВЦІ

2.1 Аналіз вихідних даних та підготовка документації

Правове та нормативне забезпечення є невід’ємною складовою процесу відведення земельних ділянок. Нормативні документи та стандарти землеустрою визначають порядок оформлення прав на землю, вимоги до документації, технічні норми та методи проведення топографо-геодезичних робіт. Саме на основі цих законодавчих і методичних положень розробляються проєкти землеустрою, які забезпечують законність та відповідність земельної ділянки її цільовому призначенню. Проєкт землеустрою виступає практичним інструментом реалізації регуляторних вимог, дозволяючи на етапі планування врахувати всі правові, технічні та екологічні аспекти використання земель. Нормативна база та проєктна документація є взаємопов’язаними елементами, які забезпечують ефективне управління земельними ресурсами та гарантоване дотримання прав землекористувачів.

У процесі оформлення з.д. та їх відведення виділяють два основні види землеустрою: технічний та проєктний. Кожен із них має свої цілі, зміст та етапи виконання, а також використовується на різних стадіях підготовки земельної ділянки.

Технічна документація з землеустрою виконується у разі, коли з.д. вже сформована або необхідно закріпити її межі на місцевості. Технічний землеустрій включає: визначення фактичної площі ділянки, встановлення межових знаків, топографо-геодезичну зйомку, уточнення кадастрових даних та підготовку технічного паспорта земельної ділянки. Основне завдання —

задокументувати існуючий стан земельної ділянки та її параметри для державного кадастру, забезпечити точність меж та правову визначеність. Технічна документація може виконуватися як для відведення земель у власність, так і для внесення змін у ДЗК [10, с. 164].

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється на етапі планування та формування земельної ділянки для конкретного цільового використання. Проект включає визначення меж ділянки, її площі, цільового призначення, а також розробку схем розташування об'єктів на ділянці (будівлі, господарські споруди, дороги та інженерні мережі). Проект також передбачає погодження з органами державного управління, врахування норм містобудування, екологічних та санітарних обмежень. Основна мета проектного землеустрою – організувати земельну ділянку відповідно до законодавства та потреб землекористувача, створити правову основу для подальшого оформлення власності або користування [4].

Ключові відмінності між технічним та проектним землеустроєм полягають у наступному:

Технічна документація – фіксація існуючих параметрів ділянки, виконується після того, як з.д. сформована на місцевості або вже використовується, містить топографічну зйомку, межові знаки, кадастрові дані, потрібна для внесення змін у ДЗК, оформлення документів власності або користування.

Проект – планування нової ділянки або зміна її призначення, розробляється на етапі планування перед відведенням земель та будівництвом, включає схеми планування, розташування об'єктів, відведення під цільове використання, правові обґрунтування, використовується для погодження відведення земель органами державного управління та як підстава для подальшого оформлення права власності [4].

У практичній діяльності обидва види документації часто взаємопов'язані. Наприклад, після виконання проектного землеустрою ділянка формально оформлюється на місцевості, а потім для внесення даних у кадастр готується

технічна документація. Це забезпечує точність, законність та повну юридичну визначеність земельних відносин. Технічний та проєктний землеустрій є комплементарними етапами процесу відведення земель, які разом забезпечують правильне планування, оформлення та контроль за використанням земельних ресурсів.

До агропромислової компанії звернувся громадянин Прийма Богдан Михайлович з наміром придбати з. д площею 1,5606 га, розташовану за межами населеного пункту для ведення особистого селянського господарства на території села Ярчівці, Зборівського району Тернопільської області. Завданням компанії було організувати весь процес оформлення земельної ділянки відповідно до чинного законодавства та забезпечити розробку повного проєкту землеустрою. У рамках цього замовлення підприємство «Зеніт» виконувало комплекс робіт із землеустрою, включаючи визначення точних меж ділянки, кадастрову зйомку, прив'язку до пунктів ДГМ та підготовку проєктної документації для подальшого оформлення права власності.

Виконані роботи включали визначення поворотних точок ділянки, складання абрису кадастрової зйомки в масштабі 1:500, фіксацію даних у електронному польовому журналі, а також камеральну обробку отриманих матеріалів. Проєкт землеустрою забезпечує комплексну оцінку земельної ділянки, її площі та конфігурації, а також створює юридичну основу для подальшого оформлення права власності [4] гр. Прийми Богдана Михайловича.

Проєктом землеустрою земельна ділянка відводиться у землі сільськогосподарського призначення. Цільове призначення відповідно до класифікатора КВЦПЗ: 01.03 – Для ведення особистого селянського господарства.

Грунтовий покрив земельної ділянки – 141 – лучно-болотні і торфувато-болотні неосушені ґрунти. Згідно наказу Держкомзему №245 від 06.10.2003 р. Дані ґрунти не відносяться до категорії особливо цінних ґрунтів.

Відведення земельної ділянки не спричинить збитків сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а під'їзд до

земельної ділянки здійснюється по існуючих дорогах. На використання земельної ділянки не встановлені обмеження та сервітути.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджено у встановленому порядку [2, ст. 186]. Відведення з. д. не вплине на використання суміжних ділянок. До використання ділянки землекористувач зможе приступити після державної реєстрації прав на землю.

2.2 Польові топографо-геодезичні дослідження земельної ділянки

Протягом проведення геодезичних вишукувань та натурного обстеження земельної ділянки, яка підлягає відведенню, встановлено відсутність на її території земель природно-заповідного, іншого природоохоронного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, а також земель водного фонду. Ділянка не знаходиться в межах об'єктів природно-заповідного фонду, прибережних захисних смуг, територій культурної спадщини та не входить до історичних ареалів населених пунктів.

Для визначення площі земельної ділянки виконано комплекс робіт із встановлення координат поворотних точок її меж та здійснено кадастрову зйомку. Згідно зі статтею 198 Земельного кодексу України межі ділянки були погоджені в натурі із землекористувачем і суміжними власниками та користувачами земель. Під час погодження меж зауважень чи заперечень від заінтересованих осіб не надходило.

Топографо-геодезичні роботи проведені відповідно до вимог чинної Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09.04.1998 №56. Вихідними даними для визначення координат поворотних точок стали результати GPS-спостережень, отримані від мережі референцних GNSS-станцій ZAKPOS із застосуванням роверного GPS-приймача Trimble R4 та контролера

TSC3. Зазначене обладнання зареєстроване у встановленому порядку відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 13.07.1998 №1075 щодо використання апаратури супутникових радіонавігаційних систем під час виконання топографо-геодезичних і кадастрових робіт. Кадастрову зйомку виконано електронним тахеометром Trimble M3 DR5.

Обчислення площі земельної ділянки здійснено аналітичним способом за координатами поворотних точок її меж. Камеральна обробка результатів польових вимірювань проведена із застосуванням спеціалізованого програмного забезпечення «Digitals».

За підсумками виконаних робіт сформовано кадастровий план земельної ділянки, визначено її загальну площу та площі угідь, складено план відведення, відомість обчислення площ, а також підготовлено матеріали для винесення меж у натуру. Закріплення межових знаків на місцевості буде здійснено після державної реєстрації земельної ділянки, затвердження проєкту землеустрою та оформлення права на неї за землекористувачем.

Проєкт землеустрою розроблено у трьох паперових примірниках (для територіального органу Держгеокадастру, виконавця робіт і замовника) та в електронному вигляді у форматі XML з кодуванням Unicode (UTF-8).

Виконання землеустрою в сучасних умовах передбачає активне використання супутникових технологій, що забезпечують підвищену точність та оперативність вимірювань. У межах даного проєкту координати пунктів знімальної мережі визначалися із застосуванням технологій глобальних навігаційних супутникових систем у режимі реального часу з використанням перманентних базових станцій, що гарантує достовірність отриманих результатів та їх відповідність чинним нормативно-технічним вимогам.

В ході виконання заходів із землеустрою як координатну основу використано послуги мережі референцних GNSS-станцій «ZAKPOS» (додаток А). Визначення координат меж земельної ділянки здійснювалося у режимі Real Time Kinematic (RTK) із застосуванням GNSS-приймача Trimble R4 (serial number 5151478336) з підключенням до мережі перманентних базових станцій.

Координати базових станцій визначені в системі UСК-2000 та мають жорсткий зв'язок із пунктами Української постійно діючої мережі GNSS. За результатами спостережень отримано фіксоване рішення (Fixed solution), що відповідає встановленим вимогам точності для виконання землевпорядних робіт.

Полеві вимірювання проводилися у режимі реального часу з використанням інфраструктури мережі «ZAKPOS». Підключення до сервера мережі здійснювалося через мобільний інтернет-зв'язок стандарту GSM/GPRS. Передача диференційних поправок відбувалася у форматі RTCM версії 3. Для формування коригувальних даних застосовувалася мережева технологія VRS (Virtual Reference Station) з відкритим алгоритмом обробки. Стандартизацію форматів передачі даних забезпечує спеціалізований комітет SC-104, створений при Радіотехнічній комісії з морських служб (RTCM). Технологія передбачає одночасне використання декількох базових станцій, серед яких автоматично визначається головна (Master) та допоміжні (Auxiliary) залежно від місцеположення роверного приймача. Обчислення RTK-поправок виконувалося програмним забезпеченням Trimble GPSNet версії 2.74, інсталюваним на сервері мережі.

Довжина базової лінії не перевищує 50 км, що відповідає відстані до базової станції. Визначення координат поворотних точок земельної ділянки виконані в плоскій прямокутній системі координат ETRS89/ETRF2000. Перехід від міжнародної системи координат ITRS89 до СК-63 виконується за допомогою трансформаційного поля методом скінченних елементів. Цифрову модель трансформаційного поля розробив Науково-дослідний інститут геодезії та картографії за договором № 915 від березня 2009 року; вона встановлена на сервері мережі та використовується у програмному комплексі Trimble.

З метою забезпечення необхідної точності визначення просторового положення з. д. та дотримання вимог регуляторних документів у сфері землеустрою і геодезії, під час виконання топографо-геодезичних робіт було здійснено прив'язку знімальної мережі до пунктів державних геодезичних мереж. Така прив'язка є обов'язковим етапом геодезичних робіт і забезпечує

єдність координатного простору, можливість подальшого використання отриманих даних у Державному земельному кадастрі та їх відповідність встановленим системам координат [8, с. 138].

Схема прив'язки знімальної мережі до пунктів ДГМ (рисунок 2.2.1) відображає взаємне розташування пунктів спостережень, базових станцій та об'єкта зйомки, а також слугує наочним підтвердженням правильності вибору методів і засобів геодезичних вимірювань.

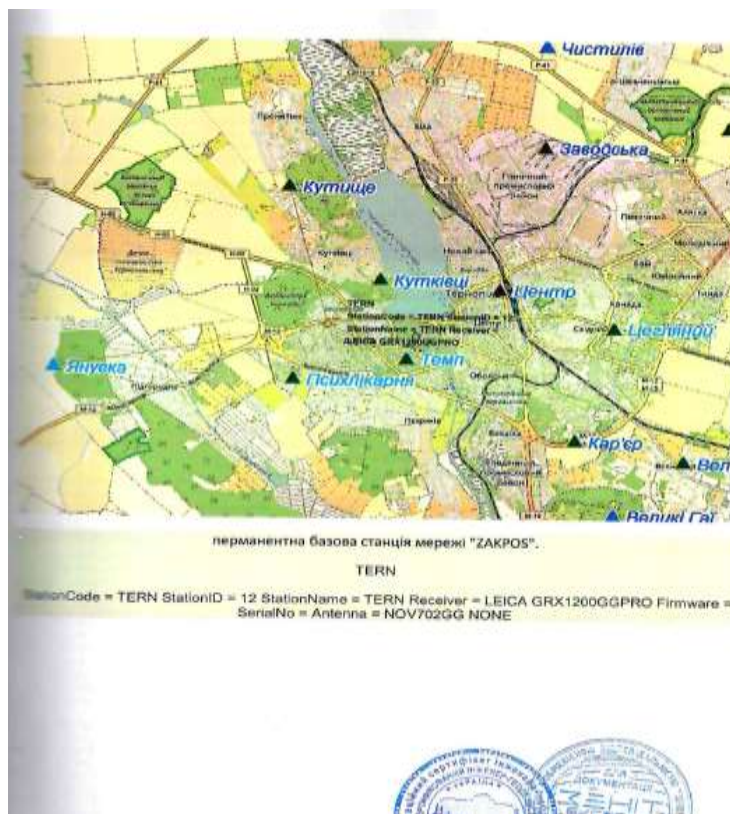


Рисунок 2.2.1 – Схема прив'язки знімальної мережі до пунктів державних геодезичних мереж

Для забезпечення достовірності результатів геодезичних вимірювань та коректного визначення просторового положення знімальної мережі у встановленій системі координат було використано офіційні відомості про пункти державної геодезичної мережі. Вихідні геодезичні дані щодо планових координат і висот пунктів ДГМ отримано з Банку геодезичних даних України, який є централізованим державним інформаційним ресурсом у сфері геодезії та картографії.

Виписка координат та висот пунктів державної геодезичної мережі формувалася на підставі актуальних відомостей, що містяться в банку даних, з урахуванням їхнього класу, стану збереженості та просторового розташування відносно об'єкта землеустрою [14]. При відборі пунктів перевага надавалася тим, які розташовані в зоні доступності для супутникових спостережень та мають визначені координати у чинних державних і міжнародних системах координат.

Отримані координати пунктів ДГМ були використані як вихідна геодезична основа для виконання прив'язки знімальної мережі та контролю точності супутникових вимірювань. Наявність офіційної виписки з Банку геодезичних даних забезпечує узгодженість результатів робіт з державною системою координат, а також можливість подальшого використання матеріалів проєкту в кадастрових та містобудівних інформаційних системах.

Виписка координат і висот пунктів державної геодезичної мережі, використаних під час виконання геодезичних робіт у додатку Б забезпечує обґрунтованість джерел вихідних даних та відповідність їх встановленим стандартам.

На підставі створеної та прив'язаної до пунктів ДГМ знімальної основи виконано кадастрову зйомку земельної ділянки у масштабі 1:500. Зйомка проведена за межами населеного пункту на території села Ярчівці з метою визначення фактичного просторового положення меж земельної ділянки, її конфігурації, площі та взаємного розташування з суміжними землекористувачами.

Кадастрова зйомка у зазначеному масштабі забезпечує необхідну детальність відображення елементів місцевості та меж з. д. відповідно до вимог чинних нормативно-правових актів у сфері землеустрою та ДЗК. Під час виконання зйомки зафіксовано поворотні точки, а також об'єкти, що мають значення для ідентифікації ділянки та уточнення її правового статусу.

Абрис кадастрової зйомки з. д. у масштабі 1:500 наведено нижче та є складовою частиною матеріалів проєкту землеустрою (рисунк 2.2.2).

журналу. Електронний польовий журнал використовувався для фіксації координатних визначень, висотних відміток, параметрів спостережень, а також службової інформації, необхідної для подальшої камеральної обробки матеріалів зйомки [3, с. 154]. Запис даних у електронному польовому журналі здійснювався безпосередньо в процесі польових робіт за допомогою супутникового геодезичного обладнання, що мінімізує ймовірність похибок, пов'язаних із ручним перенесенням результатів вимірювань, та забезпечує збереження первинної інформації у цифровому вигляді. Фіксовані дані містять інформацію про час проведення вимірювань, ідентифікацію пунктів, умови спостережень, а також параметри прийому коригувальних поправок безпосередньо під час спостереження.

Застосування електронного польового журналу забезпечує оперативний контроль якості виконаних вимірювань, дозволяє здійснювати перевірку повноти зібраних даних безпосередньо в польових умовах та спрощує процес передачі інформації до камерального етапу робіт [3, с. 156]. Дані електронного польового журналу використовувалися як вихідні матеріали для формування кадастрових планів, обчислення площі земельної ділянки та підготовки графічних і текстових матеріалів проєкту землеустрою (рисунок 2.2.3).

GPS-ОНБПРИЕМНИК: TRIMBLER4 S/N 6161478336
 Контроллер: TrimbleTSC3
 Имя референциальной GNSS-станции «ZakPos»
 Дата измерения: 10.01.14 «job» 122; temp 12 C 14 Press: 760mmHg
 Код станции StationCode = TERN StationID = 12
 Метод GNSS-спостережений: ZPOS_VRS_RTK
 Ссылка спостережений: transmittedRTCM-data 1021,1023 VRS_Web

№ п/п	Координаты	
	X	Y
1	5 495 035,690	2 210 649,520
2	5 495 049,180	2 210 655,040
3	5 494 885,480	2 210 661,260
4	5 494 783,360	2 210 664,740
5	5 494 696,200	2 210 725,980
6	5 494 581,320	2 210 661,260
7	5 494 563,540	2 210 625,890
8	5 494 571,110	2 210 627,230
9	5 494 593,270	2 210 662,090
10	5 494 656,520	2 210 669,670
11	5 494 693,610	2 210 703,420
12	5 494 734,490	2 210 685,150
13	5 494 842,610	2 210 643,540
14	5 494 905,430	2 210 611,740
15	5 494 924,220	2 210 603,010
1	5 495 035,690	2 210 649,520

Площадь земельного участка 1,5606 (га.)

Выполнил: Кулик А.В.

Рисунок 2.2.3 – Електронний польовий журнал геодезичних робіт

Журнал обмірів є кінцевим результатом виконання польових робіт під час кадастрової зйомки ділянки. В ньому узагальнюються всі дані, отримані в процесі натурних вимірювань, зокрема координати поворотних точок меж ділянки, результати висотних визначень, а також службова інформація, необхідна для подальшої камеральної обробки матеріалів.

Оформлений журнал обмірів відображає існуючий стан меж з. д. на місцевості та слугує основним вихідним документом для побудови кадастрового плану, виконання обчислень площі та підготовки графічних і текстових матеріалів проєкту землеустрою. Саме на підставі даних журналу обмірів забезпечується точність та достовірність результатів землеустрою, а також їх відповідність чинним нормативним вимогам.

2.3 Розробка проєктної документації з землеустрою

Розробка проєктної документації з землеустрою земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства здійснювалася відповідно до чинного законодавства України та стандартів землеустрою. Всі роботи проводилися поетапно з дотриманням вимог та технічних стандартів.

Для точного визначення площі ділянки були виконані обчислення у двох системах координат: СК-63 (рисунок 2.3.1) та УСК 2000 (рисунок 2.3.2). Використання двох систем забезпечує перевірку результатів та гарантує їх відповідність нормативним вимогам.

В системі СК-63 координати точок задаються у прямокутній плоскій геодезичній проєкції, що забезпечує сумісність із більшістю старих кадастрових і топографічних матеріалів. В системі УСК 2000 використовується сучасна державна система координат, яка інтегрована з міжнародними GNSS-даними і дозволяє проводити точні супутникові вимірювання для великих територій.

Результати обчислень заносяться до Відомості розрахунків площі ділянки, яка містить координати всіх поворотних точок, лінійні виміри, кути, а також площу ділянки у відповідних системах координат. Обчислення у двох системах забезпечує контроль точності, виявлення можливих похибок та гарантує правильність площі з.д., що є суттєво важливим для її юридичного оформлення [13].

Відомість обчислення площі земельної ділянки
Система координат СК-63

Землекористувач: Прийма Богдан Михайлович

Номер точки	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	Координати в метрах	
				X	Y
1	078°35'09"	075°22'22"	57,380	5 495 033,690	2 210 549,520
2	094°25'55"	160°56'27"	172,136	5 495 048,180	2 210 605,040
3	179°04'52"	161°51'35"	107,566	5 494 885,480	2 210 661,250
4	181°37'06"	160°14'29"	92,411	5 494 783,260	2 210 694,740
5	130°51'41"	209°22'49"	131,940	5 494 696,290	2 210 725,980
6	148°09'33"	241°13'16"	36,932	5 494 581,320	2 210 661,250
7	073°31'02"	347°42'14"	7,748	5 494 563,540	2 210 628,880
8	119°25'02"	048°17'11"	33,303	5 494 571,110	2 210 627,230
9	197°34'11"	030°43'00"	73,672	5 494 593,270	2 210 652,090
10	190°22'33"	020°20'27"	39,557	5 494 656,520	2 210 689,670
11	224°25'17"	335°55'09"	44,777	5 494 693,610	2 210 703,420
12	176°55'59"	338°59'10"	116,037	5 494 734,490	2 210 685,150
13	185°54'32"	333°04'39"	70,232	5 494 842,810	2 210 643,540
14	177°59'51"	335°04'48"	20,719	5 494 905,430	2 210 611,740
15	181°07'17"	333°57'31"	121,839	5 494 924,220	2 210 603,010
1				5 495 033,690	2 210 549,520
	2340°00'00"		1 126,149		

Периметр землекористування **1126,1500 м.**
Площа землекористування **1,5606 (га.)**

Рисунок 2.3.1 – Обчислення СК-63

Відомість обчислення площі земельної ділянки
Система координат УСК 2000
Регіон Тернопільська МСК-61

Землекористувач: Прийма Богдан Михайлович

Номер точки	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Відстань (м)	Координати в метрах	
				X	Y
1	078°35'07"	074°36'41"	57,373	5 503 537,581	282 743,202
2	094°25'57"	160°10'43"	172,119	5 503 552,806	282 798,518
3	179°04'52"	161°05'52"	107,556	5 503 390,884	282 856,882
4	181°37'06"	159°28'46"	92,401	5 503 289,129	282 891,725
5	130°51'42"	208°37'04"	131,924	5 503 202,591	282 924,116
6	148°09'30"	240°27'34"	36,927	5 503 086,783	282 860,929
7	073°31'05"	346°56'29"	7,747	5 503 068,576	282 828,802
8	119°25'01"	047°31'28"	33,299	5 503 076,123	282 827,051
9	197°34'13"	028°57'16"	73,503	5 503 098,609	282 851,612
10	190°22'33"	019°34'42"	39,552	5 503 162,346	282 888,342
11	224°25'15"	335°09'27"	44,772	5 503 199,611	282 901,596
12	176°56'00"	338°13'27"	116,026	5 503 240,241	282 882,786
13	185°54'32"	332°18'56"	70,225	5 503 347,987	282 839,743
14	177°59'50"	334°19'05"	20,717	5 503 410,173	282 807,116
15	181°07'17"	333°11'48"	121,827	5 503 428,843	282 798,138
1				5 503 537,581	282 743,202
	2340°00'00"		1 126,028		

Периметр землекористування **1126,0300 м.**
Площа землекористування **1,5603 (га.)**

Рисунок 2.3.2 – Обчислення УСК 2000

Результати обчислень вносилися до спеціальної відомості, яка є офіційним документом для подальшого оформлення права власності.

На другому етапі здійснено оцінку обмежень прав власності та користування землею. До переліку включено інформацію про наявність сервітутів, охоронних зон, ліній електропередач та інших обмежень, що можуть впливати на використання земельної ділянки. Цей документ є важливим для забезпечення законності використання землі та врахування всіх нормативних вимог при відведенні ділянки (додаток В).

Наступним етапом виконано підготовку креслення винос меж на місцевість. Воно відображає фактичне розташування меж ділянки на місцевості та є інструментом для встановлення межових знаків на території.

Під час розробки креслення використовувалися результати польових геодезичних вимірювань, виконаних із застосуванням технології RTK та прив'язки до пунктів ДГМ. Отримані під час знімання координати поворотних точок переносилися на креслення в масштабі 1:500, що дозволяє максимально точно відобразити форму та площу ділянки.

Креслення містить наступні елементи: контури меж з.д., розташування поворотних точок, напрямки та довжини межових ліній, розташування суміжних ділянок та орієнтири місцевості. В окремих випадках на кресленні також відображаються існуючі будівлі, дороги та інші об'єкти, які слугують для визначення меж території.

Точне перенесення меж ділянки на місцевість необхідно для встановлення межових знаків та проведення фізичного обмеження ділянки та дозволяє перевірити відповідність фактичного розташування меж нормативним і кадастровим даним, а також виявити можливі розбіжності із суміжними ділянками. І насамперед слугує підтвердженням точності визначення меж у разі виникнення суперечок або при внесенні даних до ДЗК.

Складання креслення здійснювалася у камеральному порядку після завершення польових робіт та фіксації результатів у електронному польовому

журналі [3, с. 155]. Креслення оформлюється у відповідності до чинних державних стандартів і є обов'язковим додатком до проєкту землеустрою. Воно використовується як безпосередня основа для встановлення межових знаків на місцевості та подальшого внесення інформації до кадастрових та містобудівних систем.

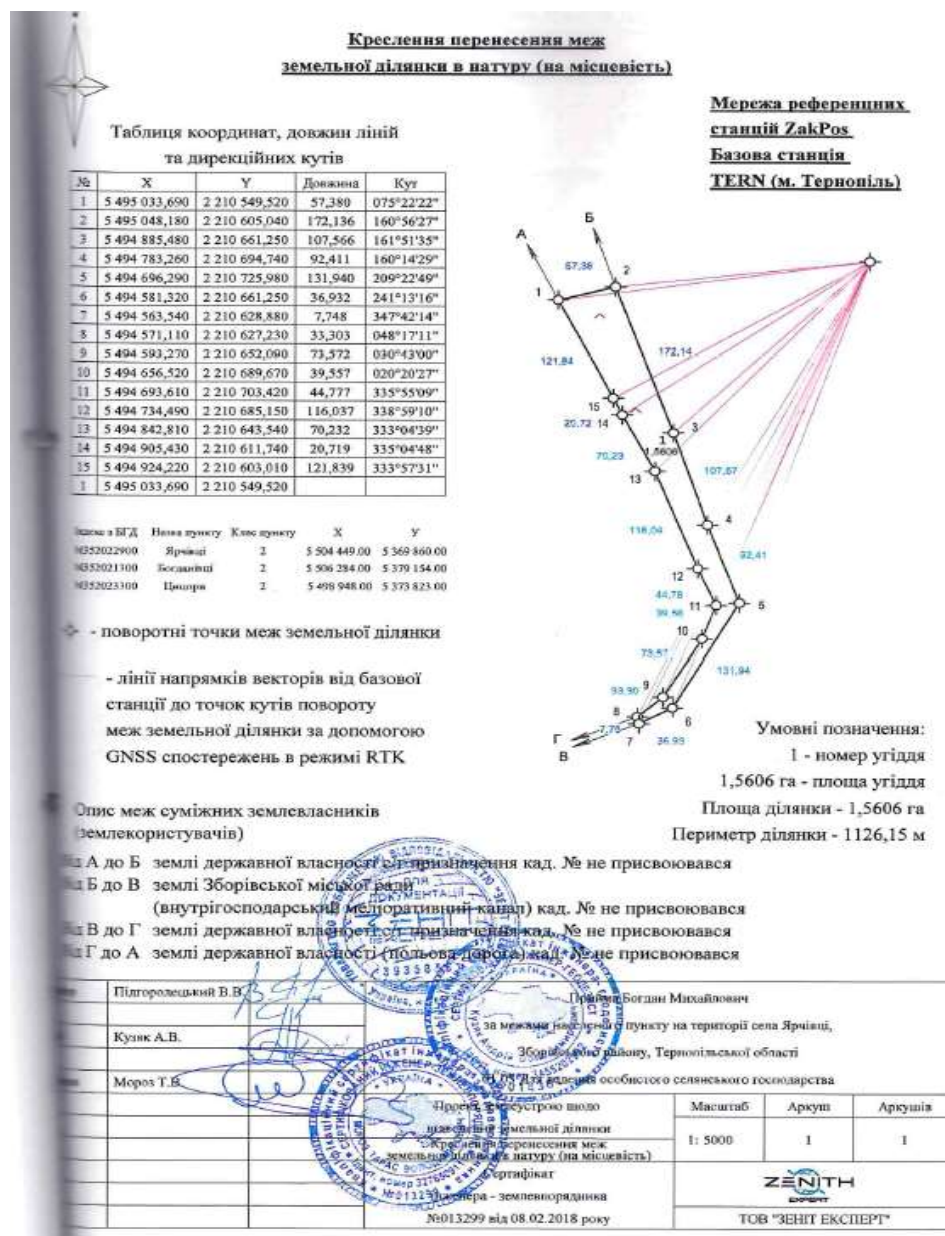


Рисунок 2.3.3 – Креслення перенесення меж

Креслення виконується на основі польових вимірювань і даних кадастрового плану та є фундаментом для практичного встановлення меж.

Для забезпечення точності і відповідності координатної системи з.д. була прив'язана до пунктів ДГМ. Схема прив'язки відображає розташування базових станцій та знімальної мережі, а також забезпечує можливість контролю правильності виконаних польових робіт.

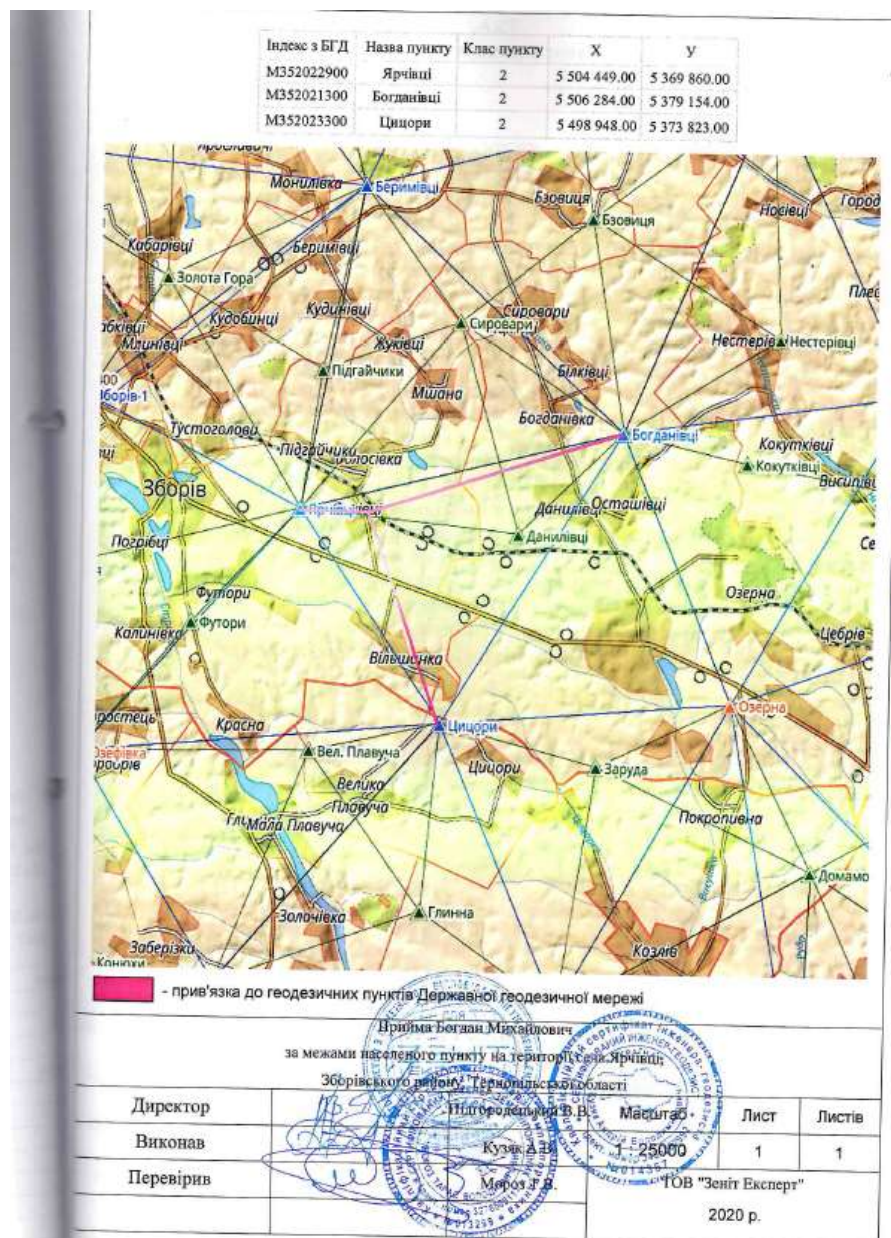


Рисунок 2.3.4 – Схема прив'язки розташування базових

На цьому етапі сформовано абрис, який відображає конфігурацію ділянки, межові точки та їх координати у графічному вигляді. Абрис використовується як наочний матеріал для перевірки відповідності меж та розташування ділянки на місцевості.

При складанні абрису використовуються дані польових вимірювань, зафіксовані в електронному польовому журналі, а також результати прив'язки до пунктів державної геодезичної мережі. Координати поворотних точок переносяться на графічний документ у масштабі, що дозволяє відтворити реальне розташування меж на місцевості. На абрисі відображаються лінії меж, точкові позначки поворотних пунктів, а також існуючі елементи ландшафту, такі як дороги, будівлі, водойми або інші орієнтири, які можуть впливати на використання ділянки.

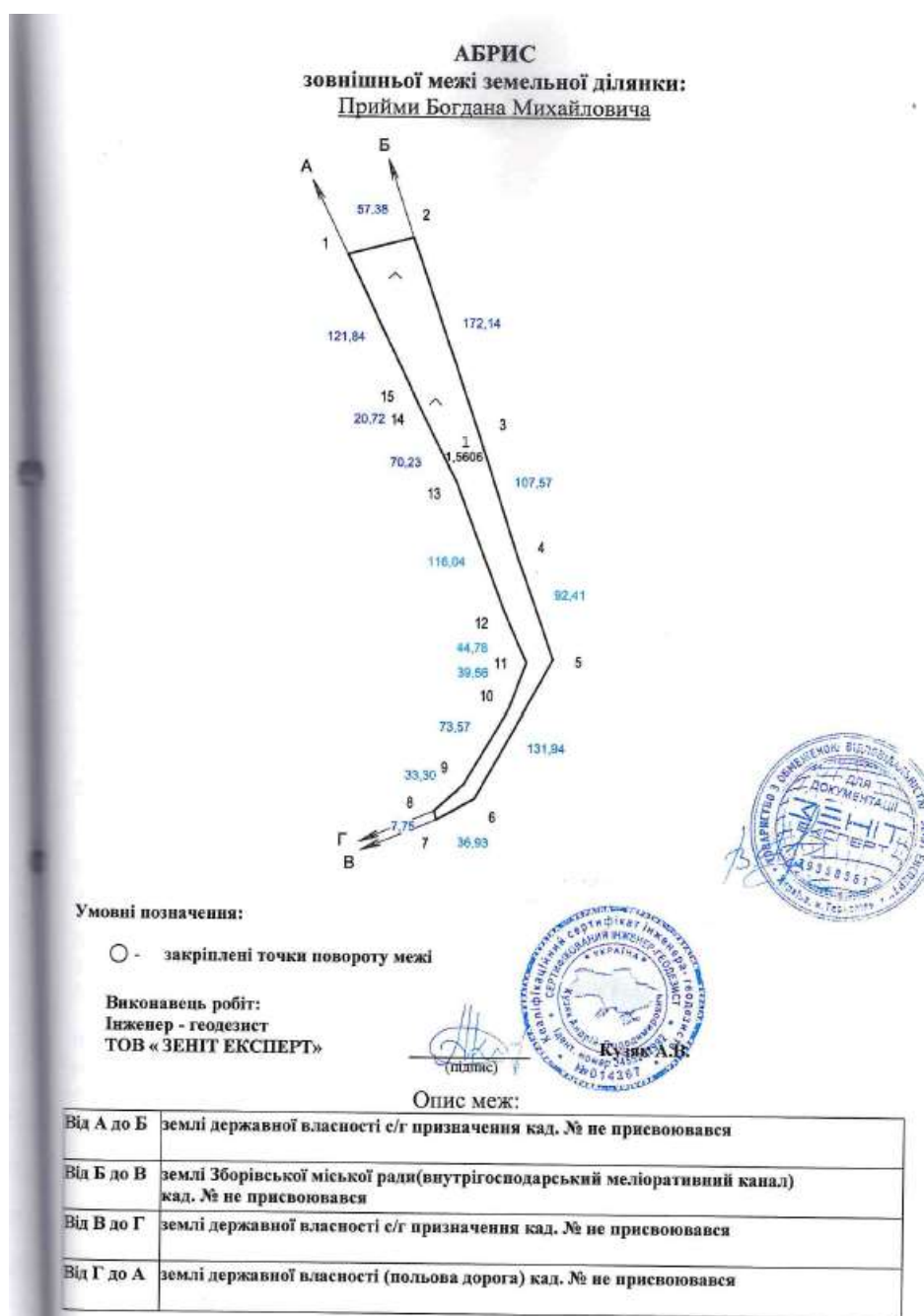


Рисунок 2.3.5 – Абрис

Далі – встановлення межових знаків є одним із ключових етапів перенесення меж земельної ділянки на місцевість та забезпечення її юридичної визначеності. Межові знаки фіксують точне розташування поворотних точок ділянки та слугують орієнтиром для користувачів земельної ділянки, суміжних землекористувачів і державних органів контролю.

Для даної земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту села Ярчівці, були використані металеві та дерев'яні межові знаки, що відповідають вимогам державних стандартів і методичних рекомендацій із землеустрою. Металеві знаки встановлювалися у місцях, де очікуються тривалі та постійні межові точки, а дерев'яні – у тимчасових чи допоміжних точках, що використовуються для контрольних вимірювань.

Під час підготовки списку межових знаків використовувалися різні матеріали та джерела: польові обміри, зафіксовані в електронному польовому журналі, що містить координати поворотних точок, висотні відмітки та інформацію про місцеві орієнтири; креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру, яке визначає точне розташування поворотних точок і взаємозв'язок з суміжними ділянками; абрис зовнішніх меж ділянки, що наочно демонструє контури ділянки та дозволяє перевірити правильність розташування межових знаків. Нормативні документи та стандарти у сфері землеустрою, які регламентують види, розміри та способи встановлення межових знаків (ДСТУ 2582–94, Методичні рекомендації з встановлення межових знаків для земель сільськогосподарського призначення).

Кожен межовий знак має свій унікальний номер, координати та опис розташування, які заносяться до офіційного списку межових знаків. Цей список є обов'язковим додатком до проєкту землеустрою та використовується для контролю правильності встановлення меж на місцевості.

На завершальному етапі підготовлено висновок проєкту землеустрою, який узагальнює всі виконані роботи, підтверджує відповідність ділянки нормативним вимогам та фіксує результати аналізу площі, меж, обмежень та

інших важливих характеристик. Висновок є підставою для подання документації до відповідних органів державного управління для оформлення права власності.

ВИСНОВОК
про розгляд документації із землеустрою

1. Назва документації із землеустрою, що розглядається: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Приймів Богдану Михайловичу кадастровий номер:6122689800:01:001/2032 для ведення особистого селянського господарства (код згідно КВЦПЗ-01.03) за межами населеного пункту на території села Ярчівці,Зборівського району,Тернопільської області.

2. Замовник документації із землеустрою: Прийма Богдан Михайлович.

3. Розробник документації із землеустрою: ТОВ «Зеніт Експерт» .

4. Дата подання на погодження: 27.07.2020 р.

5. Підстава для розроблення документації із землеустрою: Рішення Зборівської міської ради №3948 від 17.06.2020 року .

6. Основні характеристики земельної ділянки відповідно до документації із землеустрою:

1) адреса (місце розташування): за межами населеного пункту на території села Ярчівці, Зборівського району, Тернопільської області;

2) загальна площа: 1.5606 га ;

3) категорія земель:

на момент складення документації із землеустрою: землі сільськогосподарського призначення;

запропоновано документацією із землеустрою: землі сільськогосподарського призначення;

цільове призначення земельної ділянки, код згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель:

на момент складення документації із землеустрою: 16.00-землі запасу;

запропоновано документацією із землеустрою: 01.03 - для ведення особистого селянського господарства;

склад угідь:

на момент складення документації із землеустрою: пасовища;

запропоновано документацією із землеустрою: пасовища;

форма власності:

на момент складення документації із землеустрою: комунальна;

запропоновано документацією із землеустрою: приватна;

4) належність земельної ділянки до особливо цінних земель: ні;

5) наявність обмежень на земельній ділянці: відсутні.

7. Необхідність проведення обов'язкової державної експертизи землеупорядної документації: ні.

8. Аналіз документації із землеустрою на відповідність її положень вимогам земельного законодавства та прийнятим відповідно до нього нормативно-правовим актам, документації із землеустрою: Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність Приймів Богдану Михайловичу кадастровий

46 Q

АСУД ДЗМ ГРОФ-2"
ГУ Держгеокадастру у Харківській області
№7812/82-20 від 30.07.2020
Зачекайте! 80/7 Габора Сирій Водопровідник
(098)20867900307804000000338270047048500

ГУ Держгеокадастру у Харківській області
№7812/82-20 від 30.07.2020



Рисунок 2.3.6 – Висновок про розгляд документації із землеустрою

2.4 Процедура оформлення права власності на земельну ділянку

Процедура оформлення права власності на з. д. є завершальним етапом процесу відведення земель для ведення ОСГ та забезпечує юридичну визначеність земельного користування. Вона включає комплекс дій,

спрямованих на відповідність земельної ділянки вимогам чинного законодавства України та підтвердження законності прав власника.

На початковому етапі здійснюється підготовка всіх необхідних документів, серед яких проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки, кадастровий план (рисунки 2.4.1), відомість обчислення площі, список межових знаків, абрис зовнішніх меж, перелік обмежень і сервітутів, а також довідки про відсутність спорів щодо меж ділянки.

Підготовка кадастрового плану здійснюється на підставі результатів польових і камеральних робіт, включаючи топографо-геодезичні зйомки, обчислення площі в системах координат СК-63 та УСК 2000, прив'язку до пунктів державної геодезичної мережі, а також формування абрису зовнішніх меж і списку межових знаків. Кожна поворотна точка ділянки у плані фіксується координатами та висотними відмітками, що забезпечує точність перенесення меж на місцевість та дозволяє уникнути розбіжностей із суміжними ділянками [13].

Кадастровий план не лише демонструє межі та площу ділянки, але й слугує юридично значущим документом, що підтверджує результати всіх виконаних робіт із землеустрою. Він є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, контролю за правильністю встановлення меж та забезпечує захист прав власника у разі виникнення спорів. Завдяки кадастровому плану органи державного управління та землекористувачі отримують достовірну інформацію про розташування, площу, конфігурацію та правовий статус земельної ділянки [6, с. 176].

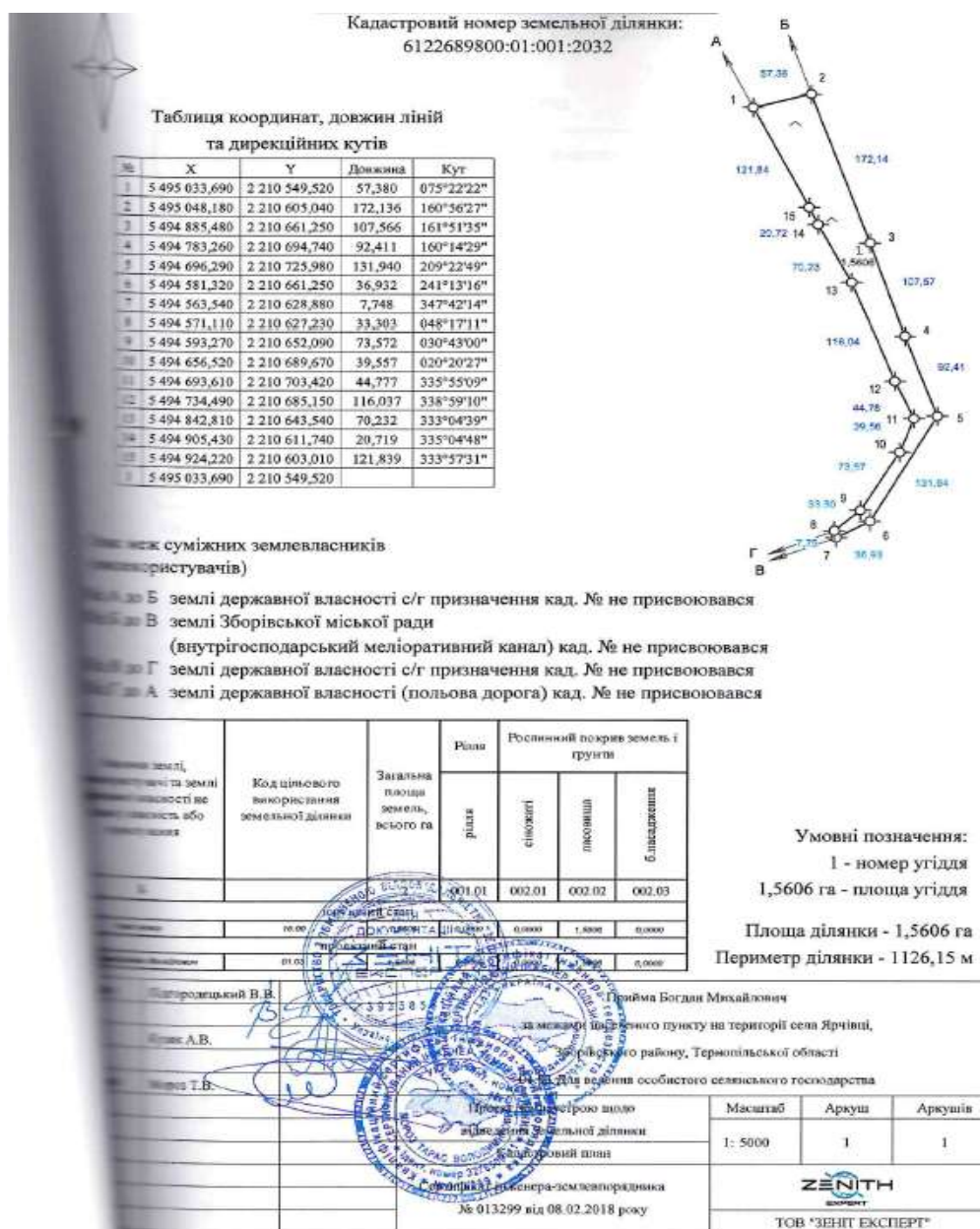


Рисунок 2.4.1 – Кадастровий план

Після цього громадянин подає заяву до ЦНАПУ, що перевіряє правильність і повноту поданих матеріалів, відповідність площі ділянки, координат та меж нормативним вимогам. На основі перевірених даних здійснюється внесення інформації про з.д. до ДЗК, що забезпечує офіційний облік та юридичний захист прав власника.

Кожній ділянці присвоюється унікальний кадастровий номер, після чого проводиться державна реєстрація права власності, що підтверджується витягом

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, у якому зазначаються власник, площа ділянки, межі та кадастровий номер (рисунок 2.4.2).

ВИТЯГ
з Державного земельного кадастру про земельну ділянку

Номер витягу	НВ-611345522020
Дата формування	21.09.2020
Надано на заяву (запит)	Прийма Богдан Михайлович 19.09.2020, ЗВ-9200800082020

Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі

Кадастровий номер земельної ділянки	6122689800:01:001:2032
-------------------------------------	------------------------

Загальні відомості про земельну ділянку

Кадастровий номер	6122689800:01:001:2032
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	Тернопільська область, Зборівський район, на території Ярчовецької сільської ради
Цільове призначення:	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення
Вид використання земельної ділянки	Для ведення особистого селянського господарства
Форма власності	комунальна
Площа земельної ділянки, гектарів	1.5606

Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки

Інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки	Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок, 31.08.2020; ТОВ "Зеніт Експерт", Мороз Т.В.
Орган, який зареєстрував земельну ділянку	Відділ Держземагентства у Зборівському районі
Дата державної реєстрації земельної ділянки	26.11.2013

Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру

Рисунок 2.4.2 – Витяг з ДЗК про земельну ділянку

Після реєстрації межі з.д. зафіксовуються на місцевості за допомогою межових знаків, абрису та креслення перенесення меж, що дозволяє контролювати правильність їхнього розташування та забезпечує відповідність фактичних обмірів кадастровим даним.

Подібний підхід застосовується і в інших країнах Європейського Союзу. Зокрема, у Польщі фіксація меж з. д. також здійснюється після внесення відомостей до кадастрової системи, а обов'язковим є винесення меж у натуру із закріпленням їх межевими знаками [12]. Важливою особливістю польської системи є тісна інтеграція кадастрових даних із реєстром прав власності, що зменшує кількість розбіжностей між фактичним користуванням земель та їх правовим статусом.

Завершальним етапом є передача власнику повного комплексу документів, включаючи витяг з державного реєстру, проєкт землеустрою, кадастровий план та висновок про розгляд документації. Аналогічна практика спостерігається, наприклад, у Німеччині, де власник ділянки отримує повний пакет технічної та правової документації, що підтверджує межі, площу та цільове призначення земельної ділянки [12]. Такий підхід забезпечує високий рівень правової захищеності власників та мінімізує виникнення земельних спорів.

Слідування встановленому порядку гарантує юридичну визначеність прав власника, можливість законного користування ділянкою та захист від потенційних спірних ситуацій.

Висновки до розділу 2

За результатами аналізу та опису етапів виконання проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в селі Ярчівці можна зробити кілька висновків. Зокрема, послідовне проведення польових і камеральних робіт – від топографо-геодезичної зйомки та визначення координат поворотних точок до обчислення площі ділянки в системах СК-63 та УСК-2000, а також складання абрису та реєстру межових знаків – забезпечує високу точність і надійність отриманих результатів.

Підготовка кадастрового плану як кінцевого результату проєкту є ключовим етапом, який інтегрує всі дані вимірювань, встановлює юридичну визначеність меж та площі ділянки та слугує підставою для подальшого оформлення права власності. Надані документи забезпечують контроль за правильністю встановлення меж, а також дозволяють уникнути суперечок із суміжними землекористувачами.

Комплексний підхід до розробки проєкту, що включає підготовку креслень перенесення меж, абрису ділянки, списку межових знаків та технічної документації, забезпечує відповідність земельної ділянки нормативним вимогам, її правильне відведення та можливість законного використання для ведення особистого селянського господарства.

Послідовність виконання робіт проєкту з землеустрою демонструє ефективність організаційно-технічних заходів при відведенні земель, забезпечує точність обмірів та юридичну безпеку, а також створює надійну основу для державного кадастрового обліку та оформлення прав власності на земельну ділянку.

РОЗДІЛ 3

ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ВДОСКОНАЛЕННЯ СИСТЕМИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ ВЕДЕННЯ ОСОБИСТОГО СЕЛЯНСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА

3.1 Основні проблеми організаційного та правового характеру при реалізації проєктів землеустрою

Реалізація проєктів землеустрою в сучасних умовах супроводжується низкою організаційних і правових проблем, які істотно ускладнюють процес відведення з.д. та оформлення прав на них. Однією з ключових організаційних проблем є складність координації дій між різними суб'єктами, залученими до реалізації проєкту землеустрою. У процесі підготовки документації взаємодіють землевпорядні організації, органи місцевого самоврядування, кадастрові реєстратори та державні реєстратори речових прав, що часто призводить до дублювання функцій, затягування строків розгляду документів та виникнення процедурних неузгодженостей.

Суттєвим фактором, який ускладнює реалізацію проєктів землеустрою, є нестабільність та фрагментарність нормативно-правової бази. Часті зміни земельного законодавства, поява нових підзаконних актів та методичних рекомендацій вимагають постійного оновлення підходів до розробки документації [9, с. 776]. У результаті виникає ризик застосування різних тлумачень одних і тих самих норм, що може спричиняти відмови у погодженні проєктів або необхідність їх доопрацювання.

У процесі реалізації проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства за межами населеного пункту на території села Ярчівці чітко простежуються основні організаційні та правові проблеми, характерні для сучасної практики землевпорядних робіт. Уже

на початковому етапі підготовки проєктної документації виникають труднощі, пов'язані з отриманням та перевіркою вихідних даних. Зокрема, інформація з Державного земельного кадастру не завжди є повною або актуальною, що ускладнює ідентифікацію суміжних з.д. та перевірку відсутності накладень меж. У межах досліджуваного об'єкта це вимагало додаткового аналізу картографічних матеріалів і уточнення просторових даних у процесі кадастрової зйомки.

Організаційні труднощі проявляються також у необхідності узгодження дій між кількома суб'єктами, залученими до реалізації проєкту. Розробка проєкту землеустрою здійснюється спеціалізованою землевпорядною організацією, тоді як прийняття рішень, погодження документації та реєстрація земельної ділянки належать до компетенції різних органів публічної влади [9, с. 778]. Відсутність чітко встановлених строків на окремих етапах розгляду документації призводить до затягування процесу відведення земельної ділянки, що є особливо відчутним для фізичних осіб, які ініціюють проєкт.

У процесі реалізації цього проєкту ключові правові труднощі пов'язані насамперед із визначенням та дотриманням цільового призначення земельної ділянки. Оскільки вона розташована за межами населеного пункту, на неї поширюється дія кількох правових режимів використання території. Це зумовлює необхідність детального аналізу відповідності запланованого використання функціональному зонуванню та містобудівній документації. Під час підготовки проєкту виникає потреба одночасного врахування норм земельного і містобудівного законодавства, положення яких у певних аспектах не мають достатньої узгодженості. Така ситуація створює передумови для правової невизначеності та ускладнює прийняття обґрунтованих управлінських рішень.

Суттєвим аспектом, що проявився при розробленні проєкту відведення земельної ділянки в селі Ярчівці, є гарантування прав суміжних землевласників і землекористувачів. Відсутність належного закріплення меж у натурі або використання застарілих межових знаків істотно ускладнює процедуру їх

погодження. За таких обставин навіть мінімальні невідповідності між фактичним розташуванням меж і даними Державного земельного кадастру можуть спричинити спірні ситуації чи необхідність повторного проведення геодезичних робіт.

Існує недостатня стандартизація вимог до структури та змісту проєктної документації. Попри наявність нормативних актів, які встановлюють загальні критерії до складу проєктів землеустрою, на практиці різні уповноважені органи нерідко по-різному підходять до оцінки повноти та рівня деталізації поданих матеріалів. У межах даного об'єкта це створювало потенційний ризик повернення документації на доопрацювання навіть у випадку формальної відповідності чинним вимогам.

Проблемним аспектом також залишається правове врегулювання питань, пов'язаних із цільовим призначенням ділянок. На практиці нерідко виникають ситуації, коли фактичне використання земель не повністю відповідає задекларованому цільовому призначенню або функціональному зонуванню території. Це ускладнює процедуру відведення земельних ділянок, потребує додаткових погоджень та створює ризики для подальшої реєстрації прав [9, с. 783].

Не менш важливою проблемою є наявність неточностей у відомостях ДЗК, зокрема щодо меж з.д., площі та координат поворотних точок. Такі розбіжності часто пов'язані з використанням застарілих картографічних матеріалів або помилками попередніх землевпорядних робіт. Виявлення невідповідностей між фактичними обмірами та кадастровими даними призводить до необхідності коригування документації, що негативно впливає на строки реалізації проєктів землеустрою.

Окремої уваги потребує питання забезпечення прав суміжних землекористувачів. Відсутність чітко закріплених меж на місцевості, пошкодження або втрата межових знаків, а також недостатня поінформованість власників суміжних ділянок створюють передумови для виникнення земельних

спорів. Такі ситуації ускладнюють погодження проєктів землеустрою та можуть призводити до судових розглядів.

3.2 Технічні та організаційні проблеми під час виконання проєктів землеустрою

Реалізація проєктів землеустрою супроводжується значним обсягом технічних та організаційних завдань, які потребують точності, координації та дотримання нормативно-правових вимог. На разі є необхідність проведення точних геодезичних вимірювань для визначення меж, особливо за умов нерівнинного рельєфу та віддаленого розташування ділянок від населених пунктів. У межах конкретного проєкту відведення для ведення ОСГ на території села Ярчівці було виконано топографо-геодезичні роботи з використанням системи РТК та прив'язкою до пунктів ДГМ. Водночас, навіть при застосуванні сучасного обладнання виникали технічні складнощі, пов'язані з точністю вимірювань у складних ґрунтово-кліматичних умовах, а також з інтерференцією сигналів при використанні мобільного Інтернет-зв'язку для доступу до мережі перманентних базових станцій.

Цікавим елементом є обчислення площі земельної ділянки у різних системах координат, таких як СК 63 та УСК 2000. Цей процес вимагає високої точності та обліку трансформаційних полів для переходу між системами. Будь-які невідповідності можуть призводити до розбіжностей між реальними даними та записами в державному кадастрі, що ускладнює подальше оформлення прав власності. У процесі виконання проєкту для ділянки в селі Ярчівці були проведені детальні камеральні роботи для перевірки відповідності площі, координат та конфігурації ділянки нормативним вимогам, що забезпечило точність кадастрових даних.

Організаційні проблеми проявляються у координації дій між різними учасниками процесу – замовником, землепорядною організацією, кадастровими реєстраторами та державними органами. Нерідко відсутність уніфікованих підходів до складу проєктної документації та різні вимоги до її оформлення створюють затримки на етапі погодження [9, с. 781]. У випадку з ділянкою в Ярчівцях погодження абрису, межових знаків та креслень перенесення меж у натуру вимагало додаткових уточнень, що пов'язано із точністю вихідних даних і необхідністю врахування суміжних ділянок. Подібні організаційні нюанси значно впливають на строки реалізації проєкту та потребують ретельного планування робіт.

Додатково до технічних аспектів, на етапі виконання проєкту велику роль відіграє електронний облік та ведення польового журналу. Цей журнал є підсумковим результатом польових робіт і реєструє всі отримані вимірювання: координати межових точок, висотні показники та інші просторові параметри, що дозволяє контролювати точність виконання робіт і забезпечує можливість перевірки на будь-якому етапі. Ведення електронного журналу сприяє прозорості процесу та зменшує ризик помилок при підготовці кадастрового плану та креслень перенесення меж у натуру.

У процесі виконання проєкту значну увагу було зосереджено на коректному встановленні знаків закріплення меж та підготовці абрису. Вся проєктна документація, зокрема кадастровий план, схема перенесення меж у натуру, абрис та перелік межових знаків, була впорядкована й оформлена належним чином для подальшого внесення відомостей до відповідних державних реєстрів.

Після завершення всіх польових та камеральних робіт і погодження проєктної документації з.д. була внесена до корпоративної геоінформаційної системи компанії – AgriChain Land, що дозволило інтегрувати отримані дані в електронну базу, забезпечити моніторинг використання ділянки, зберігання кадастрової інформації та подальше планування аграрних заходів (рисунки 3.2.1). Такий підхід підвищує ефективність управління земельними ресурсами,

забезпечує прозорість процесу та дозволяє оперативно відстежувати стан земельної ділянки у режимі реального часу.

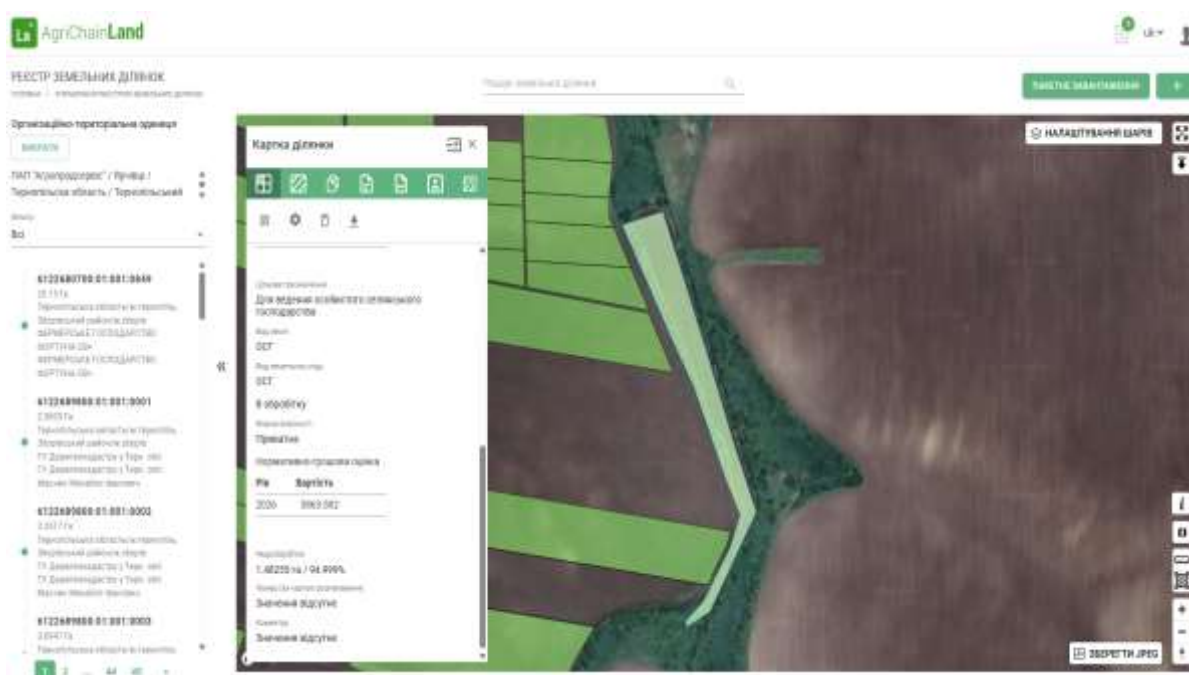


Рисунок 3.2.1 – Вигляд ділянки в ГІС «AgriChain Land»

3.3 Перспективи вдосконалення процесу відведення земельних ділянок для ведення ОСГ

Перспективи вдосконалення процесу відведення з.д. для ведення особистого селянського господарства базуються на інтеграції сучасних технологій, підвищенні прозорості процедур та удосконаленні нормативно-правової бази. Однією з ключових можливостей є впровадження цифрових систем управління земельними ресурсами, які дозволяють автоматизувати облік заявок на відведення земель, перевірку цільового призначення та суміжних прав користування. Використання електронних платформ дозволяє зменшити час на погодження документації, забезпечити контроль за дотриманням процедур та знизити ризик помилок у підготовці проєктної документації [11, с. 20].

З точки зору технічного вдосконалення важливим напрямом є широке застосування дистанційного зондування та інтегрованих геодезичних мереж, що дозволяє оперативно та точно визначати межі ділянок у натурі, а також виявляти зміни рельєфу чи ерозійні процеси, які можуть впливати на площу та стан земельних угідь. Крім того, стрімкий прогрес у сфері безпілотної авіації та мобільних ГІС-додатків розкриває можливості для швидкого контролю за місцеположенням межових знаків, перевірки правильності обміру ділянок та попередньої підготовки абрисів і креслень для внесення до проєктної документації.

Не менш важливою є організаційна перспектива вдосконалення процесу. Сюди входить уніфікація вимог до складу та оформлення документації, створення єдиних стандартів для проєктів землеустрою та покрокових процедур погодження на рівні державних структур [15]. Це дозволить уникнути розбіжностей у трактуванні норм, скоротити строки розгляду проєктів та забезпечити прозорість всіх етапів відведення ділянок.

Важливо також посилювати інтеграцію кадастрових і землевпорядних даних із системами управління аграрним виробництвом, що дозволить поєднувати юридичну визначеність ділянок із ефективним плануванням їх використання. Наприклад, автоматизований облік у корпоративних ГІС-системах дозволяє контролювати використання земель для ОСГ, забезпечувати своєчасне оновлення даних про площі, координати та межі ділянок, а також здійснювати планування агротехнічних заходів із урахуванням топографії та рельєфу.

Особлива перспектива полягає у створенні інтегрованої платформи для електронного відведення земель, де всі етапи – від подання заяви громадянином до державної реєстрації прав власності – будуть відслідковуватися у режимі реального часу. Це зменшить ризик втрати документів, усуне дублювання процедур і дозволить ефективно контролювати законність використання земель.

Впровадження таких інноваційних підходів для конкретних об'єктів, як, наприклад, ділянка гр. Прийми Богдана Михайловича на території села Ярчівці,

дозволяє не лише прискорити процес відведення земель, а й забезпечити повну прозорість та контроль на всіх етапах. Після завершення розробки проєктна документація може бути внесена до корпоративної системи AgriChain Land у ГІС компанії, що дозволяє здійснювати моніторинг, планування та управління земельними ресурсами на цифровій платформі, інтегруючи правову, технічну та агротехнічну інформацію в єдину систему.

Перспективи вдосконалення процесу відведення ділянок для ведення ОСГ поєднують законодавчі, організаційні та технічні інновації, що забезпечують підвищення ефективності, прозорості та безпеки земельних відносин, а також створюють передумови для сталого розвитку сільськогосподарського сектору.

Висновки до розділу 3

Реалізація проєктів землеустрою щодо відведення з.д. для ведення особистого селянського господарства демонструє складність та багаторівневість цього процесу. Виявлені проблеми, зокрема нестача актуальних кадастрових даних, необхідність узгодження меж із суміжними землекористувачами та відмінності у вимогах до оформлення документації, свідчать про потребу удосконалення нормативно-правової бази. Крім того, точність обмірів, правильне визначення площі та координат ділянок вимагають застосування сучасних геодезичних технологій, що забезпечує мінімізацію помилок і підвищує достовірність проєктних матеріалів.

Важливою перспективою є інтеграція цифрових технологій та електронних систем управління земельними ресурсами, які дозволяють автоматизувати процеси обліку, погодження та реєстрації з.д., а також забезпечують оперативний контроль за їх використанням. Практичне впровадження таких підходів було здійснено для земельної ділянки в селі Ярчівці, де після завершення розробки проєкту всі матеріали були внесені до корпоративної ГІС-системи AgriChain Land. Такий регламент надає можливість створити прозорість і контроль за процесом відведення земель, а й створює основу для ефективного планування та сталого використання сільськогосподарських земель у подальшому.

Комплексне вирішення технічних та процедурних моментів, використання сучасних цифрових технологій та дотримання правових норм забезпечують підвищення ефективності створенні проєктів землеустрою, зменшення ризиків для користувачів земель та створення передумов для сталого розвитку аграрного сектору.

ВИСНОВКИ

Виконане дослідження підтвердило, що процес відведення земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства є складним багаторівневим заходом, який поєднує технічні, організаційні та правові елементи. На прикладі земельної ділянки гр. Прийми Богдана Михайловича в с. Ярчівці було чітко продемонстровано, що успішне відведення земель потребує суворого дотримання послідовності робіт: від збору та аналізу вихідних даних, уточнення кадастрової інформації та визначення меж ділянки, до проведення топографо-геодезичних робіт, розробки проектної документації та внесення результатів у відповідні державні та корпоративні реєстри. Цей приклад дозволив на практиці оцінити всі етапи процесу та виявити критичні точки, які найчастіше стають причиною затримок або невідповідностей у проєктах землеустрою.

Дослідження також показало, що організаційні проблеми, пов'язані з координацією між замовником, землевпорядною організацією та органами місцевого самоврядування, значною мірою впливають на ефективність процесу. Виявлені розбіжності у трактуванні нормативних вимог, необхідність додаткового погодження меж з суміжними землекористувачами, а також нестача актуальної кадастрової інформації потребують системного вирішення. Технічні аспекти, включно з визначенням координат та площі ділянки в різних системах координат (СК-63 та УСК 2000), а також точне встановлення межових знаків, показали, наскільки критично важливо застосовувати сучасні геодезичні та інформаційні технології для мінімізації помилок і підвищення достовірності проєктних матеріалів.

Особлива увага приділялась впровадженню електронних систем обліку та цифрових платформ, що дозволяють інтегрувати дані про земельну ділянку в корпоративні ГІС-системи, наприклад, AgriChain Land. Це забезпечує не лише збереження та контроль інформації, а й можливість моніторингу стану ділянки у

реальному часі, що є важливим для планування агротехнічних заходів і забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

На підставі проведеного дослідження можна зробити висновок, що вдосконалення процесу відведення земель для ведення ОСГ можливе через комплексний підхід, який поєднує: чітке дотримання нормативно-правових вимог, стандартизацію процедур та документації, використання сучасних геодезичних і цифрових технологій, а також підвищення рівня координації між усіма учасниками процесу. Приклад з ділянкою в Ярчівцях дозволив на практиці зрозуміти ключові послідовності робіт та виявити слабкі місця, що потребують уваги, а також підкреслив важливість системного підходу до планування, розробки та оформлення ділянок. У підсумку, результати дипломної роботи можуть бути використані для підвищення ефективності процедур відведення земель, зменшення ризиків для власників та забезпечення сталого розвитку сільськогосподарських земель України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

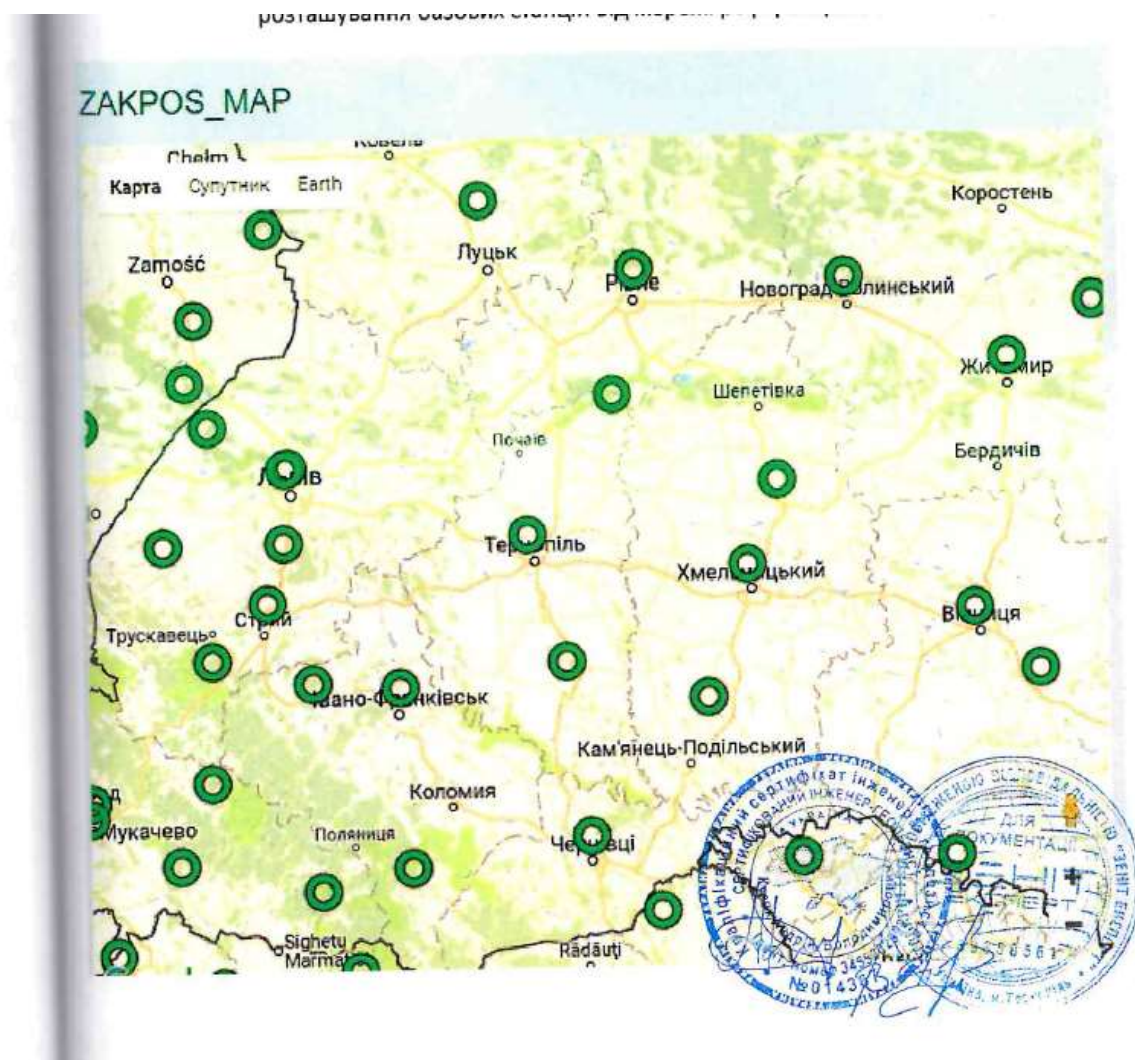
1. Закон України «Про землеустрій» 2003, № 36 ст. 50-53 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>
2. Земельний кодекс: Кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III., ст. 116-121, 186, 198. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Електронні сервіси в господарській діяльності: навч. посібник / за заг. ред. М. С. Долинської. Львів: ЛьвДУВС, 2018. 154-157 с.
4. Постанова КМУ «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» № 677 від 26.05.2004. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/677-2004-%D0%BF#Text>
5. Про особисте селянське господарство: Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 29. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/742-15#Text>
6. Сохнич А. Я. Проблеми використання та охорони земель в умовах ринкової економіки. Львів: Укр. технології, 2002. 176-179 с.
7. Balyuk, G., Compliance with the requirements of land legislation as a requirement to ensure national security of Ukraine. *Land relations and spatial development in Ukraine: materials Intern. scient. conf.*, Kyiv 2006. 157-160 с.
8. Dankevych, A, World land leasing experience. *Economy of agroindustrial complex*, 2007. 138-144 с.
9. Land Resources and Land Use Management in Ukraine: Problems of Agreement of the Institutional Structure, Functions and Authorities, 2021. 776-789 с.
10. Land-Use Rights for Agricultural Land in Ukraine, 2020. 159-169 с.
11. Martynyuk, M., Agricultural land market in Ukraine: state and prospects of introduction. *Economy of agroindustrial complex*, 2017. 15-21 с.
12. Miroshnychenko, A., Land law of foreign countries. URL: <http://www.amm.org.ua/ua/study-book/23-land-law-foreign>
13. Nizalov, D., About the cancer of the Ukrainian economy, or How a land moratorium harms every Ukrainian, 2018. URL:

<https://www.epravda.com.ua/rus/publications/2018/05/10/636671/>

14. Tupalska, O., *Land at the limit. Scientists of NAAS – about 4 problems of soil quality*, 2017. URL: <https://agropolit.com/spetsproekty/358-zemlya-na-mejivcheni-naan--pro-4-problemi-yakosti-gruntiv>
15. Zugriy, O., Legal aspects of the moratorium on the sale of agricultural land. *Strategic-innovative development of economic system subjects in the conditions of globalization: Collection of abstracts of the First International Scientific Practice*, 2016. 271-273 c.

ДОДАТОК А

Схема розташування базових станцій від мережі референцних GNSS станцій



ДОДАТОК Б

Виписка координат та висот пунктів ДГМ із Банку геодезичних даних

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру
НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ ГЕОДЕЗІЇ І КАРТОГРАФІЇ
 вул. Велика Васильківська, 69, Київ, 03150, Україна
 тел. (044) 287 0684, 287 3685, факс (044) 287 4252, E-mail: info@gki.com.ua, www.gki.com.ua
 р/р 26000300823065 в Філія ГУ по м.Київ та Київській обл. АТ "ОЩАДБАНК", МФО 322659, код ЄДРПОУ 24102001

АДМІНІСТРАТОР БАНКУ ГЕОДЕЗИЧНИХ ДАНИХ
 Наказ Держгеокадастру України №3 від 10.01.2014 року

ВИПИСКА

координат та висот пунктів ДГМ із Банку геодезичних даних
 (термін дії до 23.01.2021 р.)

Рахунок - № 192 від 21.01.2020

Замовник - ТОВ «ЗЕНІТ ЕКСПЕРТ»

Система координат - UA UCS 2000 в стандартній 6-градусній зоні, проекція Гауса-Крюгера)

Система висот - Балтійська 1977 р.

№	Індекс з БГД	Назва пункту	Клас пункту	Координати, м			Висота над рівнем моря, м	Клас нівелювання
				x	y	z		
1	M352010700	Грабоваць	2	5 480 771.4	5 410 157.5		341.526	IV
2	M352024500	Чистилів	2	5 497 320.8	5 399 336.9		376.406	IV
3	M352025100	Настасів	2	5 479 022.7	5 391 951.3		352.650	IV
4	M353303000	Бабинці	2	5 381 248.5	5 445 358.9		245.531	IV
5	M352623700	Королівка	2	5 403 638.6	5 422 818.7		337.255	IV
6	M352722700	Оршуля	2	5 412 516.4	5 436 923.5		302.301	IV
7	M352021800	Дубина	2	5 535 346.5	5 412 576.0		346.919	IV
8	M352022400	Чорний Ліс	2	5 511 917.1	5 409 707.9		379.988	IV
9	M351923000	Вербів	2	5 488 038.0	5 344 123.4		425.4	Геод.нів.
10	M352023800	Літятин	2	5 472 920.0	5 358 576.6		414.870	IV
11	M352023700	Топилиська	2	5 484 017.0	5 358 192.2		413.288	IV
12	M352024100	Могилки	2	5 474 811.3	5 376 646.4		370.098	IV

30

ДОДАТОК В

Перелік обмежень прав на земельну ділянку і наявні земельні сервітути

№ 228 від 27.02. 2020 року

Місце розташування земельної ділянки: за межами населеного пункту на території села Ярчівці, Зборівського району, Тернопільської області.

Площа земельних ділянок: 1,5606 га.

Код	Назва	Назва обмежень
01	Охоронна зона	Відсутні
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	Відсутні
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини	Відсутні
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	Відсутні
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	Відсутні
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	Відсутні
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	Відсутні
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту	Відсутні
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій	Відсутні
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта	Відсутні
02	Зона санітарної охорони	Відсутні
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання	Відсутні
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	Відсутні
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	Відсутні
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	Відсутні
02.02	Округ санітарної охорони курортів	Відсутні
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	Відсутні
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	Відсутні
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	Відсутні
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта	Відсутні
04	Зона особливого режиму використання земель	Відсутні
04.01	Прикордонна смуга	Відсутні
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	Відсутні
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	Відсутні
05	Водоохоронне обмеження	Відсутні
05.01	Водоохоронна зона	Відсутні
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах	Відсутні
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	Відсутні
05.04	Берегова смуга водних шляхів	Відсутні
05.05	Смуга відведення	Відсутні
05.06	Пляжна зона	Відсутні
06	Інше обмеження	Відсутні
06.01	Зона особливого режиму забудови	Відсутні
06.02	Зона радіоактивно забрудненої території	Відсутні
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації	Відсутні
06.04	Умови дотримання природоохоронних вимог або використання визначених робіт	Відсутні
07	Земельні сервітути	Відсутні
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді	Відсутні
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	Відсутні
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	Відсутні
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	Відсутні
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	Відсутні
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	Відсутні
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	Відсутні
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху	Відсутні
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	Відсутні
07.10	Інші земельні сервітути	Відсутні
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіція)	Відсутні

Продовження Додатку В

09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітеузіс)	Відсутні
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду	Відсутні
10.1	Національні природні парки	Відсутні
10.2	Біосферні заповідники	Відсутні
10.3	Регіональні ландшафтні парки	Відсутні
10.4	Заказники	Відсутні
10.5	Пам'ятки природи	Відсутні
10.6	Заповідні урочища	Відсутні
10.7	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва	Відсутні
10.8	Заповідні зони національних природних парків	Відсутні
10.9	Зони регульованої рекреації національних природних парків	Відсутні
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків	Відсутні
10.11	Господарські зони національних природних парків	Відсутні
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників	Відсутні
10.13	Буферні зони біосферних заповідників	Відсутні
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників	Відсутні
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників	Відсутні
10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків	Відсутні
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків	Відсутні
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків	Відсутні
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків	Відсутні
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	Відсутні
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	Відсутні
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	Відсутні
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва	Відсутні
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду	Відсутні
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання	Відсутні

Встановлено обмеження та сервітути, які відповідають класифікаційним номерам.

1. Обмеження щодо використання земельних ділянок: відсутні.
2. Сервітути та інші обмеження: відсутні.

Встановлені обмеження та сервітути на земельну ділянку погоджено:

Виконавець робіт:
Інженер - геодезист
ТОВ «ЗЕНІТ ЕКСПЕРТ»


(підпис) Кузяк А.В.
(прізвище, ініціали)

Ознайомлений
землекористувач


(підпис)

Прийма Б.М.
(прізвище, ініціали)