

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ТУРИЗМУ  
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Допускається до захисту  
"\_\_\_" \_\_\_\_\_ 2024 р.  
В.о. зав. кафедри земельного  
кадастру  
Проф., д.е.н. Р.Б. Таратула

**КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

Освітнього ступеня "Магістр"

на тему: **"Особливості реєстрації земельних ділянок в системі  
Державного земельного кадастру у воєнний період"**

Виконала: здобувачка  
спеціальності 193 "Геодезія та  
землеустрій"  
Бермес М.С.

Дубляни 2024

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

Факультет землевпорядкування та туризму  
Кафедра земельного кадастру  
Освітній ступень «магістр»  
Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»

ЗАТВЕРДЖУЮ  
В.о. завідувача  
кафедри кадастру

\_\_\_\_\_ (підпис)

д.е.н., проф. Таратула Р.Б.  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

**ЗАВДАННЯ  
КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ**

*Бермес Мар'яні Сергіївні*

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи «Особливості реєстрації земельних ділянок в системі Державного земельного кадастру у воєнний період»

керівник роботи \_\_\_\_\_

(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом Ректора університету від « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_

2. Строк подання студентом роботи « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ р.

3. Вихідні дані до роботи

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

*Вступ*

*Розділ 1. Особливості сучасного стану та розвитку реєстрації*

*Розділ 2. Характеристика об'єкта*

*Розділ 3. Роботи що проводилися*

*Розділ 4. Результати дослідження*

*Розділ 5. Охорона праці*

*Розділ 6. Охорона навколишнього середовища*

*Висновки і пропозиції*

*Список використаних джерел*

5. Перелік графічного матеріалу, який представлений у мультимедійній презентації:

Фрагмент зведеного інвентаризаційного плану

Фрагмент аерофотознімання території

6 Консультанти розділів роботи

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		завдання видав (дата)	завдання прийняв (підпис)
Охорона навколишнього середовища			
Охорона праці при виконанні землевпорядних робіт			

7. Дата видачі завдання « \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ р.

### КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

Назва етапів кваліфікаційної роботи	Строк виконання етапів роботи	Примітка
Вступ. Розділ 1.		
Розділ 2.		
Розділ 3.		
Розділ 4.		
Розділи 5 та 6.		
Висновки. Список використаних джерел літератури. Представлення готової роботи		

Здобувач вищої освіти \_\_\_\_\_

(підпис)

Бермес М.С.

(прізвище та ініціали)

Керівник роботи \_\_\_\_\_

(підпис)

(прізвище та ініціали)

УДК 349.418

Кваліфікаційна робота на тему: “ Особливості реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі у воєнний період”. Бермес М.С. - кафедра земельного кадастру - Дубляни - Львівський національний університет природокористування, 2024 рік.

71 сторінки текстової частини, 7 таблиць, 7 рисунків, 19 джерел використаної літератури. Мова українська.

В даній кваліфікаційній роботі розглянуто особливості реєстрації земельних ділянок в системі Державного земельного кадастру у воєнний період на території м. Городок, Городоцької територіальної громади. Представлено результати інвентаризації міста як метод формування земельних ділянок, уточнення меж й використання наявних ділянок, внесення відомостей щодо них в Державний земельний кадастр

Проаналізовано заходи з охорони праці, охорони навколишнього середовища.

**Keywords:** land parcel, state land cadastre, land parcel registration,

## ЗМІСТ

ВСТУП	
РОЗДІЛ 1. ОСОБЛИВОСТІ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА РОЗВИТКУ РЕЄСТРАЦІЇ	10
1.1 Правові аспекти реєстрації та її основи	10
1.2 Історія розвитку системи реєстрації земельних ділянок	18
1.3 Роль реєстрації земельних ділянок в Україні зараз	20
1.4 Зміни в реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі під час воєнного стану	24
1.5 Кадастрові та реєстраційні системи у різних країнах світу	30
РОЗДІЛ 2 ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА	35
РОЗДІЛ 3. РОБОТИ ЩО ПРОВОДИЛИСЯ	39
3.1 Процес інвентаризації земельних ділянок	39
3.2 Обстежувальні роботи та зведений план	41
3.3 Геодезично-топографічні роботи на території м. Городок	45
РОЗДІЛ 4. Результати дослідження	51
РОЗДІЛ 5. ОХОРОНА ПРАЦІ	57
РОЗДІЛ 6. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА	63
ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ	66
ДОДАТКИ	
БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК	

## ВСТУП

Державна реєстрація земельних ділянок (ДРЗД) є складовою частиною державного земельного кадастру. Вона гарантує захист принципів недоторканості земельного фонду країни, прав власників та користувачів землі яка їм надана відповідно до закону [3].

Реєстрація - це процес внесення інформації про особи, об'єкти, предмети певні факти та інше до спеціальних реєстрів, списків або книг з метою ведення обліку та надання їм законної сили [2].

Держава, проводячи реєстраційні роботи, виконує подвійну роль:

- забезпечує захист прав власності на землю;
- контролює використання стратегічного потенціалу землі.

Об'єктами землі та нерухомості є:

- Особи та організації, які мають права на земельні ділянки (ЗД) та нерухомість;
- Права на ЗД (включаючи обтяження);
- Документальне підтвердження.

Суб'єктами реєстрації земельних ділянок (РЗД) є спеціалізовані державні органи, які мають повноваження проводити процедури реєстрації та вести відповідні реєстри та документацію.

Введення воєнного стану в Україні вразило всі сфери життя, включаючи регулювання земельних відносин. Перші законодавчі ініціативи, прийняті на етапі війни, спрямовані були на забезпечення продовольчої безпеки. Разом з тим встановлено обмеження щодо доступу до реєстрів та кадастру, а також введено заборону на безоплатний перехід прав на ЗД.

# 1. ОСОБЛИВОСТІ СУЧАСНОГО СТАНУ ТА РОЗВИТКУ РЕЄСТРАЦІЇ

## 1.1 Правовий аспект реєстрації та основи

Визначення терміну «державна реєстрація земельної ділянки» надано в абзаці третьої частини першої статті 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр». Відповідно до якої державна реєстрація земельної ділянки - внесення відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера. до ДЗК.[4]

Загальні положення, що регламентують на даний час державну реєстрацію земельних ділянок, містять:

- ст. 79-1 та 202 Земельного кодексу України;
- Закон України (ЗУ) «Про Державний земельний кадастр»;
- Порядок ведення ДЗК, затверджений постановою Кабінету Міністрів України (КМУ) від 17 жовтня 2012 р. N 1051.

До набрання чинності вищевказаними нормативно-правовими актами (до 01.01.2013 року) реєстрація земельних ділянок проведена у складі державного реєстру земель відповідно до Земельного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 16 травня 2002 р. N 661 «Про заходи щодо створення системи реєстрації прав власності на нерухоме майно» від 15 травня 2003 р. N 689 «Про заходи щодо створення єдиної системи державного обліку земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру» від 17 липня 2003 р. N 1088 "Про створення єдиної системи державного обліку земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них на складі державного земельного кадастру" та Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель, затвердженого наказом Держкомзему України 02.07.2003 N 174, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 25 липня 2003 року. р. за N 641/7962.

Стаття 202 Земельного кодексу України (ЗКУ) відсилає нас до спеціального Закону, яким є ЗУ «Про Державний земельний кадастр».

Частина першої статті 24 цього Закону передбачає, що така реєстрація працює при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги (ПК) на таку ділянку. Формування ЗД, відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу України, визначені ЗД як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, розташування місця на земельній поверхні та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. [5]

Під час проведення державної реєстрації земельної ділянки виконуються такі кроки:

- здійснюється державна реєстрація наявних обмежень у використанні земельної ділянки на момент реєстрації;
- заносяться до ДЗК дані щодо обмежень у використанні земель, що прямо передбачені законами та відповідними нормативно-правовими актами, а також інформація з містобудівної документації;
- реєструються відомості щодо меж територій, на яких розташовані ЗД, щодо яких може проводитися примусове відчуження земельних ділянок, потрібних для розміщення об'єктів. У зв'язку із суспільною необхідністю згідно із законодавством;
- реєструється інформація про меліоративну мережу та її складові, які включають в себе земельну ділянку до території обслуговування. [7]

Державна реєстрація меліоративної мережі (ММ) та видача витягу з ДЗК, надається безоплатно. Постанова № 1077 «Про внесення змін до деяких актів КМУ щодо стимулювання меліорації земель» була зареєстрована 27 вересня 2022 року.

Така послуга здійснюється на підставі заяви будь-якої зацікавленої фізичної або юридичної особи.



Для проведення державної реєстрації ММ заявник повинен подати до Державного кадастрового реєстратора:

- заяву про державну реєстрацію мережі або її складових частин;
- документи, які були використані для визначення інформації про ММ;
- Електронний документ, який містить відомості про ММ та її частини. [7]

Процедура державної реєстрації земельної ділянки має декілька етапів. Першим етапом є розроблення технічної документації або проєкту землеустрою сертифікованим спеціалістом.

Для цього необхідні:

- заява від зацікавленої фізичної або юридичної особи про розроблення документації щодо реєстрації земельної ділянки;
- рішення про надання дозволу на розроблення документації, а право власності на будівлю якщо така наявна.

Після цього виконавець виконує польові та камеральні роботи й формує документацію. Далі сканована документація та електронний документ разом з заявою від виконавця надсилається через електронні сервери державному реєстратору для реєстрації ділянки, та формування кадастрового номера.

Електронний документ повинен включати інформацію щодо проєктних та існуючих даних про об'єкт землеустрою.

За допомогою програмного забезпечення ДЗК, сертифікований інженер-землевпорядник може автоматизовано перевірити відповідність електронного документа встановленим вимогам щодо змісту, структури і технічних характеристик при розробці такого документа. [4]

Реєстратор своєю чергою перевіряє:

- повноваження особи, фірми, що звернулась;
- наявність всі документів необхідних для внесення відомостей в ДЗК;

- придатність електронного документа для його перевірки за допомогою програмного забезпечення.

У випадку, коли подана заява із документами відповідає вимогам, установленим законодавством, державний реєстратор кадастру приймає заяву для розгляду за її суттєвим змістом та реєструє її в Державному земельному кадастрі, присвоюючи реєстраційний номер і фіксує дату реєстрації.

Строк проведення реєстрації реєстратором 14 робочих днів згідно з законодавства. Для підтвердження факту державної реєстрації земельної ділянки, державний реєстратор кадастру надає безоплатно витяг з Державного земельного кадастру, що містить всю необхідну інформацію про дану земельну ділянку.

Державний кадастровий реєстратор може відхилити державну реєстрацію земельної ділянки у разі:

- несумісності представлених документів із вимогами законодавства;
- виявлення на межах земельної ділянки іншої, або її частини;
- подання заявником не повного пакета документів.

У таких випадках державний кадастровий реєстратор на протязі двох робочих днів після ухвалення рішення щодо відмови в реєстрації в ДЗК, видає відповідне рішення заявнику. [6; 7]

Після отримання Витягу з ДЗК документація з витягом подається в сільську чи міську раду для отримання рішення про затвердження від такого органу. Далі згідно з законодавством органи місцевого самоврядування або виконавчої влади, що здійснили дане затвердження, мають передати протягом п'яти робочих днів після затвердження до державного кадастрового реєстратора надсилається засвідчена копія рішення, яке є підставою для внесення відомостей до ПК.

Відомості про віднесення земельної ділянки до земель іншої адміністративно-територіальної одиниці (АТО), зміну нормативної

грошової оцінки та обмеження у використанні земель заносяться до Поземельної книги без потреби у поданні заяви. Це відбувається на основі документації, яка є підставою для внесення відповідних відомостей, а також рішень про затвердження, які подані органом, що ухвалив відповідне рішення. Щодо інших змін у відомостях про земельну ділянку, вони фіксуються у Поземельній книзі лише на підставі заяви власника або користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності та супровідної документації. [4]

Далі зацікавленою особою подається в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно Витяг з ДЗК та заява для реєстрації прав на земельну ділянку.

Після цього Державний кадастровий реєстратор вносить дані про власників та користувачів земельної ділянки в ПК, скориставшись інформацією, яку він отримав шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Це відбувається в цифровій та паперовій формі.

Внесення відомостей про земельну ділянку до ДЗК у випадку її поділу чи об'єднання з іншою ЗД, відновлення її меж здійснюється шляхом додавання цих відомостей до відповідної Поземельної книги.

У випадках, коли відомості про земельну ділянку вносяться до ДЗК для земельної ділянки, на яку ПК не відкривалася, вона відкривається перед внесенням таких відомостей.

Відомості про земельну ділянку, сформовану в результаті поділу чи об'єднання, подаються за допомогою заяви про державну реєстрацію цієї ділянки. Процедура включає скасування реєстрації попередньої ділянки, створення нової реєстрації для новоутвореної ділянки та внесення відповідних записів у ПК з обов'язковим врахуванням скасованого кадастрового номера. У випадку відновлення меж за фактичним використанням земельної ділянки, яка не передбачає поділу чи об'єднання, відповідні зміни реєструються без скасування кадастрового номера.

Відомості про ЗД під час поділу чи об'єднання з іншою ЗД вносяться на підставі заяви про державну реєстрацію новоутвореної ЗД, що утворилася в результаті.

Цей процес здійснюється Державним кадастровим реєстратором шляхом виконання таких дій:

- 1) анулювання ДРЗД, що проводиться через закриття ПК та скасування кадастрового номера за допомогою програмного забезпечення ДЗК;
- 2) проведення державної реєстрації новоутвореної ділянки, що утворилася;
- 3) введення до ПК на сформовану ЗД, запису про цей поділ чи об'єднання, із зазначенням скасованого кадастрового номера ЗД з внесення паперової позначки на титульному аркуші ПК, та внесення в електронну форму ПК позначки. На паперовій формі вказують скасований кадастровий номер, підстави для поділу чи об'єднання, дата та відомості про Державного кадастрового реєстратора;
- 4) введення до ПК нового запису про обмеження використання ЗД, яка була поділена чи об'єднана з іншою.

У випадку відновлення меж земельної ділянки з урахуванням фактичного використання, кадастрові номери відповідних ділянок залишаються незмінними, а необхідні коригування вносяться до відомостей про межі ЗД у поземельних книгах. [11]

Земельним кодексом передбачено обов'язковість кадастрового номера при рішенні міської чи сільської ради про передачу земельної ділянки.

Кадастровий номер земельної ділянки є істотною умовою будь-якого договору. Договору права власності, оренди та інших прав, через набуття права власності на такий об'єкт. [5]

Проте для укладення договору купівлі-продажу, дарування має бути зареєстроване право власності в Державному реєстрі речових прав на

нерухоме майно на підставі присвоєння кадастрового номера земельній ділянці.

Іноді трапляються такі помилки в документах та відомостях ДЗК.

Такими помилками вважаються:

- технічна помилка така як граматична, арифметична та інші помилки, допущені органом, що веде ДЗК. А також помилка в документах на підставі яких внесенні відомості до ДЗК;

- помилка, яка з'явилася у відомостях ДЗК через неточності у документації з землеустрою та оцінки земель (включаючи випадки, коли ця помилка виявилася після перенесення інформації про ЗД із об'єктів ДЗК, що міститься в документації, яка була затверджена та передана до 1 січня 2013 року до Державного фонду документації з землеустрою);

- помилка, що сталася в відомостях ДЗК, під час перенесення інформації з інших кадастрів передана та інформаційних систем згідно з процедурами інформаційної взаємодії.

Коли зацікавлена фізична або юридична особа виявила технічну помилку у витязі, довідці або в копії картографічних матеріалів з ДЗК, може письмово повідомити про це територіальний орган Держземагентства у районі, де розташована ЗД. У такому повідомленні викладається детальна інформація щодо виявленої помилки. До повідомлення додаються документи з вказаними помилками та документи, що підтверджують ці помилки. Інформація про виявлення технічних помилок реєструється у день їх отримання в порядку за чергою з присвоєнням їм реєстраційного номера за допомогою реєстраційного забезпечення.

Кадастровий реєстратор перевіряє відповідність відомостей ДЗК та інформації, що міститься в документах, які є підставою для внесення змін. Якщо факт невідповідності підтверджено то кадастровий реєстратор:

- складає протокол виправлення помилки у електронній та паперовій нормі;

- безоплатно виправляє помилку у всіх документах, які створюються під час ведення ДЗК та містять відповідні відомості;
- письмово повідомляє на протязі двох робочих днів про виправлення помилки зацікавлену особу, що подала заяву;
- безоплатно видає замовникові необхідні документ з ДЗК для заміни документа в якому була допущена помилка. [7]

Скасування державної реєстрації земельної ділянки може бути здійснене Державним кадастровим реєстратором в таких випадках:

- подання заяви про державну реєстрацію ЗД, сформованих в результаті такого поділу чи об'єднання;
- якщо речове право не було реєстроване протягом 1 року з дня здійснення ДРЗД через вину заявника;
- прийняття судом рішення про скасування ДРЗД, яке набрало законної сили відповідно до встановленого законодавством порядку.

Передбачена можливість скасування ДРЗД була введена 15 січня 2020 року ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» від 5 грудня 2019 року № 340-ІХ. До цього часу відсутність такого положення створювало труднощі в захисті прав різних суб'єктів [7].

## **1.2 Історія розвитку системи реєстрації земельних ділянок**

У 1993 році Україна спільно зі Світовим банком розпочала ініціативу з реєстрації землі через переговори щодо створення проекту ТАСІС "Розвиток реєстрації землі в Україні". Реалізація цього проекту стала однією з умов для отримання Україною фінансової підтримки від світового співтовариства. Держкомзем України та головне управління геодезії, картографії та кадастру при КМУ були визначені українською стороною як виконавці проекту.

У 1998 році проект було перетворено на ініціативу "Реєстрація землі та іншої нерухомості і прав на них", а Державний комітет будівництва, архітектури та житлової політики, органи статистики, і нотаріат Міністерства юстиції були додані до числа основних виконавців.

Світовий досвід свідчить, що наявність єдиної системи реєстрації прав на нерухомість сприяє підвищенню законності та прозорості правочинів на ринку нерухомості, що робить її більш ефективною інформаційною системою в умовах ринкового середовища.

Проте в Україні дотримується практика, при якій органи управління та реєстрації документів на земельні ділянки, об'єкти нерухомого майна, а також їхні права, підпорядковані різним відомчим структурам. Це досить сильно ускладнювало введення такого реєстраційного процесу.

Програма, що була прийнята у 1998 році для реалізації автоматизованого ведення ДЗК, визначила впровадження системи реєстрації землі та пов'язаних прав Держкомземом України. Також був створений Центр державного земельного кадастру з регіональними та місцевими структурними підрозділами. Він здійснював реєстрацію ЗД до 2010 року.

Реєстрацію ЗД передано до територіальних органів земельних ресурсів згідно з Постановою КМУ від 09.09.2009 р. № 1021 і від 18.08.2010 р. № 749. Регіональні, міські та районні підприємства бюро

технічної інвентаризації та експертної оцінки проводили відповідні інженерно-технічні обстеження об'єктів нерухомості, незалежно від їхньої форми власності. Оцінка та реєстрація цих об'єктів здійснювались відповідно до встановлених державою процедур. Крім того, ці підприємства готували відповідні документи, які підтверджували право власності на нерухоме майно та його вартість для укладених цивільно-правових угод відповідно до чинного законодавства.

Інформація про право на об'єкти нерухомості вносилась до реєстру в базу даних через нотаріальні контори та приватних нотаріусів, які засвідчували цивільно-правові угоди. Також ця інформація надходила від комунальних підприємств бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки.

Враховуючи вищезазначене, в Україні існувало три різні відомства, які відповідали за збір, групування відомостей та реєстрацію прав на ЗД та іншу нерухомість. Проблеми виникали через відсутність відповідної законодавчої та нормативно-методичної бази, невизначеність інституційних засад реєстрації, розрізненість баз даних для державної реєстрації. А також проблеми були через відсутність розроблених механізмів реєстрації та міжвідомчого обміну інформацією. Усе це призвело до труднощів у впровадженні в Україні єдиної державної кадастрово-реєстраційної системи для реєстрації ЗД, інших об'єктів нерухомості і прав на них.

Починаючи з 2000 року, Держкомзем, за дорученням уряду послідовно впроваджував нову систему реєстрації речових прав на нерухомість відповідно до затверджених актів Ради Європи та принципів реєстраційних систем, які використовуються в країнах із розвинутою ринковою економікою.

Але перешкодою стала відсутність нормативно-правових актів, проекти яких були представлені Держкомземом до КМУ, але їх прийняття було заблоковано Міністерством юстиції.



ЗУ «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року встановив нові принципи у розвитку реєстраційної системи ЗД в межах ДЗК. З того часу територіальні органи земельних ресурсів відповідають за проведення реєстрації ЗК через ведення ПК.

Порядком ведення ДЗК встановлено процедуру реєстрації ЗД у рамках ДЗК. Втяг з цього кадастру є документом, що підтверджує державну реєстрацію ЗД.

Міністерству юстиції було доручено створити один єдиного реєстру речових прав на нерухомість та їх обтяжень, починаючи з моменту затвердження порядку ведення цього реєстру з 26.10. 2011 року.

В такій системі відбувається виготовлення документів право власності на ЗД та нерухомість, а також реєструватимуться речові права щодо них.

Повноцінна реєстрація ЗД включає дві послідовні дії. Спочатку формується земельна ділянка як об'єкт ДЗК для забезпечення достовірності кадастрових даних. А потім відбувається легалізація прав власності на землю для гарантування захисту прав власності та користування земельними ділянками. Подальші операції з обробки земельних ділянок проводитимуться за спрощеною процедурою.

Завдяки цьому є можливість сформувати єдину базу, яка включатиме інформацію про речові права на ЗД й нерухомість.

Але період зміни процедури реєстрації ЗД на об'єднану може нести певні труднощі та проблеми під час її реалізації.

Наприклад, під час передавання даних з одного реєстру в інший можуть виникати помилки в даних та інформації. Також перекваліфікація спеціалістів або підвищення кваліфікації що займе багато часу та витрат з державного та місцевого бюджетів на таку реформу. [11]

### **1.3 Роль реєстрації земельних ділянок в Україні зараз**

Перетворення, що відбулися в економіці України з 1991 року, зокрема, земельна реформа, яка включала безоплатну приватизацію значної частини земель під житлову забудову та сільське господарство, а також розвиток ринку ЗД та відповідної нерухомості, введення інституту іпотеки землі, вимагає від держави урегулювання цих прав законодавчим шляхом для забезпечення відповідних гарантій.

Вирішення вказаних завдань можливе через впровадження єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та відповідних прав на них.

Впровадження реєстраційної системи відповідає законним інтересам держави та суспільства, а також сприятиме вирішенню ряду ключових проблем, пов'язаних із реформуванням комплексу земельно-майнових відносин.

У нашій країні актуальним питанням для задоволення нових потреб суспільства стало створення єдиної державної системи реєстрації. Особливий акцент робиться на зростанні важливості реєстрації земельних ділянок та нерухомого майна, особливо у приватній власності, коли вони є предметом купівлі-продажу та укладення земельно-правових угод.

Ефективне проведення земельних операцій можливе лише при наявності достовірної та максимально широкої інформації про кожного користувача та власника ЗД, а також про її правовий статус. Для створення єдиної реєстраційної системи яка може надати таку інформацію, потрібно провести ряд заходів. В ході яких збирається інформація про правове використання земельної ділянки, її координати у державній системі, площу, результати оцінки, а також обмеження й обтяження, характерні для даного використання.

Забезпечення необхідного обсягу інформації, повноти та якості нормативно-правового, нормативно-технічного базису, земельно-кадастрових даних, їхньої достовірності, точності та доступності

сприятиме формуванню повної бази даних щодо земельних ділянок та нерухомого майна, що розташоване на них.

Це дало б можливість свідомо приймати рішення, враховуючи конкретні розрахунки щодо можливостей капіталовкладень та їхньої ефективності.

Система реєстрації землі та нерухомого майна, під час проведення операцій з землею та нерухомістю, дозволить державі гарантувати захист та забезпечити недоторканість прав власності людей. Також забезпечить стабільність землекористування та землеволодіння громадян та організацій. Ця система дозволить відстежувати зміни у землеволодіннях і впливати на ці зміни для досягнення найбільш раціонального та ефективного використання землі.

Ця інформація стає важливою умовою для вирішення проблем інвестицій, особливо в сільськогосподарському виробництві. З ринковою економікою інвестор повинен мати впевненість, що його капіталовкладення призведуть до прибутку. Реєстраційна система надасть всебічну інформацію для досягнення цієї мети. Це сприятиме розвитку та прозорості ринку землі, створенню інформаційної інфраструктури, привабливих умов для інвестицій і захисту їх, впровадженню іпотеки на земельні ділянки, підвищенню ефективності та об'єктивності оподаткування.

Створена система державної реєстрації землі та нерухомості має виконувати наступні гарантійні функції:

- забезпечення права власності громадян та гарантія захисту їхніх майнових прав;
- ефективне управління державним, приватним і комунальним нерухомим майном;
- зменшення конфліктів щодо власності на земельні ділянки;
- вдосконалення процесів передачі прав на нерухоме майно;
- сприяння розвитку та стимулювання ринку нерухомості;

- забезпечення безпеки у справах кредитування та інвестицій;
- підвищення ефективності податкової та бюджетної політики;
- підтримка управління природними ресурсами і територіального планування;
- забезпечення моніторингу ринку нерухомості.

Ця система даний час потребує удосконалення та тестувань. До того ж, ситуацію ускладнюють проблеми у науково-технічних, соціально-економічних та фінансових сферах.

В загальному запровадження в Україні такої системи має комплексний характер і повинна бути розв'язана комплексним шляхом, за участю усіх повноважних міністерств та установ.

В сучасному світі впровадження комп'ютерної техніки в реєстраційних роботах є значущим, тому важливо враховувати принципи, що обумовлені автоматизацією при створенні реєстраційної системи.

Серед цих принципів варто відзначити принцип системності. Він передбачає встановлення зв'язків між структурними елементами реєстраційної системи, що забезпечують взаємодію з іншими системами і її цілісність.

Принцип адекватності визначає, що структура та технічні характеристики реєстраційної системи повинні відповідати потребам та очікуванням користувачів.

Принцип розвитку передбачає створення реєстраційної системи з урахуванням можливості розширення та оновлення її функціональності без порушення її нормального функціонування.

Принцип сумісності визначає, що реєстраційна система має бути обладнана інформаційними інтерфейсами для ефективної взаємодії з іншими автоматизованими системами.

Принцип стандартизації передбачає, що при розробці реєстраційної системи слід застосовувати типові, уніфіковані та стандартизовані проєктні рішення, комплекси та компоненти.

Принцип ефективності полягає в тому, що необхідно досягти раціонального співвідношення між витратами на створення реєстраційної системи та кінцевими результатами автоматизації. [11]

#### **1.4 Зміни в реєстрації земельних ділянок в Державному земельному кадастрі під час воєнного стану**

Під час війни у країні, процес реєстрації ЗД може бути значно ускладненим. Часто це супроводжується такими обмеженнями:

1. Заборона на операції з землею: У воєнний період може існувати тимчасова заборона на реєстрацію нових ділянок або будь-яких операцій, пов'язаних з майном.

2. Зміни у законодавстві: Уряд може встановити нові правила та обмеження на власність, реєстрацію прав на землю та земельні операції у зонах конфліктів або в областях з національними загрозами.

3. Особливості документації: Умови воєнного стану можуть змінити процес реєстрації земельних прав, вимагаючи додаткові перевірки, документи або дозволи для здійснення операцій.

4. Контроль над землею: Уряд може вживати заходів для контролю за земельними ресурсами, включаючи обмеження переведення ділянок з одних власників на інших у зоні конфлікту.

Умови можуть варіюватися залежно від конкретної ситуації, країни та законодавства.

Згідно із ЗУ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану», особливості реєстрації прав на ЗД в умовах воєнного стану включають:

1. Заборона безоплатної передачі земель державної та комунальної власності у приватну власність.

2. Автоматичне поновлення на 1 рік без узгодження сторін і без реєстрації відповідних договорів у Державному реєстрі речових прав на

нерухоме майно договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту та строку користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення.

3. ЗД сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності можуть використовуватися лише для товарного сільськогосподарського виробництва.

4. Передача в оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності на строк до одного року здійснюється за специфічних умов, зокрема, електронною формою укладання договорів із застосуванням кваліфікованих електронних підписів, без проведення земельних торгів, з формуванням земельних ділянок без реєстрації до ДЗК, та без державної реєстрації права оренди.

Також введено спрощені правові механізми, які забезпечують:

- Автоматичне поновлення дії договорів на використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності. Строком на 1 рік

- Передачу в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва сільськогосподарських земель державної та комунальної власності органами влади.

- Передачу в оренду для товарного сільськогосподарського виробництва сільськогосподарських земель державної та комунальної власності їх постійними користувачами.

- Передачу орендарями та суборендарями прав оренди та суборенди сільськогосподарських земель усіх форм власності для сільського господарства.

- Державну реєстрацію договорів щодо землі.

Цей закон спрямований на вдосконалення окремих, пов'язаних із спрощенням процесу отримання прав користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення в умовах воєнного стану. Мета полягає в раціональному використанні цих ділянок для проведення

товарного сільськогосподарського виробництва та забезпечення продовольчої безпеки України під час воєнного стану.

У ситуації воєнного стану важливість продовольчої безпеки країни стала дуже важливою, що вимагала максимального та невідкладного використання всіх доступних сільськогосподарських земель у 2022 та 2023 роках році для проведення сезону посіву та забезпечення інтенсивного сільськогосподарського виробництва.

Процедури надання в користування земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що є власністю держави чи комунальною власністю, а також є невикористаними та нерозподіленими земельними ділянками, що залишилися у комунальній власності, в умовах миру включали в себе ряд тривалих процедур, що вимагають прийняття послідовних рішень відповідними земельними установами. Також інформаційні системи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не функціонували, і державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, зокрема ЗД, була заблокована з початку воєнного стану в країні.

До жовтня 2022 року в користуванні державних підприємств, установ та організацій в Україні перебувала значна кількість сільськогосподарських земель, які не використовувалися або використовувалися із низькою ефективністю. Це відбувалось через незадовільний економічний стан, а саме відсутність посівного матеріалу та технічного забезпечення.

Але укладання договорів оренди виключно в електронній формі та передачі земельних ділянок в оренду без проведення аукціонів значно прискорило передачу земельних ділянок у користування.

Щоб уникнути негативних наслідків у забезпеченні робочими ресурсами аграрного сектору економіки, особливо через мобілізацію, внутрішнє переміщення громадян України та їхній виїзд за кордон, передбачалося надати можливість користувачам сільськогосподарських

земель тимчасово, на період до одного року, передавати свої права на землекористування іншим аграрним виробникам, які мають достатні технічні та фінансові ресурси.

Завданням закону є спрощення процедури набуття прав користування сільськогосподарськими земельними ділянками в умовах воєнного стану. Це робиться з метою їх ефективного використання у 2022 році для здійснення товарного сільськогосподарського виробництва та гарантування продовольчої безпеки України.

Реалізація Закону спростила процес отримання прав на сільськогосподарські ЗД, дозволивши швидко передавати значну кількість комунальних земель для потреб товарного сільськогосподарського виробництва, які були готові до передачі в оренду на земельних торгах. Також були створені правові умови для інтенсивного сільськогосподарського виробництва в 2022 році на землях державної власності, що перебувають у постійному користуванні державних підприємств Мінагрополітики, НААН України та навчальних закладів. Це все сприяло збору близько 1,4 млн тон зернових культур у 2022 році. [8]

В жовтні 2022 року, згідно із прийнятим від 19 жовтня 2022 року Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» № 2698, було створено тимчасовий механізм, який дозволяє оформляти права оренди на сільськогосподарські ЗД без включення відомостей про ці права до Кадастру та Реєстру. Реєстрація цих прав проводиться районними військовими адміністраціями відповідно до відомостей, занесених у відповідні Книги реєстрації. [16]

Було встановлено суворі обмеження з приводу цільового призначення сільськогосподарських земельних ділянок, які надані в оренду районними військовими адміністраціями орендарям. Ці обмеження



включають заборону на зміну складу угідь, передачу ділянок у суборенду, будівництво та зміну цільового призначення земельних ділянок.

В умовах обмеженого функціонування або недоступності Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно створювалися правові передумови для створення земельних ділянок з метою їх передачі в оренду військовими адміністраціями. Ця передача відбувається без внесення відомостей про них до ДЗК та без присвоєння їм кадастрового номеру. Цей процес базується на технічній документації із землеустрою, яка стосується інвентаризації земель і є додатком до договору оренди землі. [8]

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року, було встановлено, що:

- ЗД, які переходять у комунальну власність територіальних громад сіл, селищ, міст, можуть бути передані в оренду, без державної реєстрації права комунальної власності на такі ЗД;
- функціонування ДЗК вважається призупиненим.

А також можуть встановлюватися обмеження щодо повноважень державних кадастрових реєстраторів та визначатися інші особливості ведення ДЗК.

На виконання цього Закону наказом Мінагрополітики від 11.04.2022 року № 219, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 15 квітня 2022 р. за N 429/37765, затверджено форми книги реєстрації землеволодінь і землекористувань в умовах воєнного стану. Така реєстрація проводиться військовими адміністраціями, а після відновлення роботи Державного земельного кадастру подається в трьох місячному терміні в органи ДЗК для повноцінної реєстрації. [9]

На момент прийняття Закону № 2698 інформаційні системи держані системи щодо реєстрації земельних ділянок та прав на них, не працювали. Це особливо негативно вплинуло на можливість оформлення прав на

користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення для здійснення посівних робіт.

Після встановлення певних змін цим законом функціонування ДЗК та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно було відновлено і більш не було потреби в застосуванні тимчасового порядку. І тоді виникла необхідність відновлення системи реєстрації прав оренди на ЗД сільськогосподарського призначення, яка існувала до введення воєнного стану.

Закон мав на меті відновлення системи оформлення прав на оренду земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що функціонувала до введення воєнного стану. Також Закон був спрямований на підвищення ефективності реалізації державної політики в галузі охорони земель, включаючи удосконалення обліку якості та кількості земель. Це досягається через регулювання процесу внесення інформації про характеристики угіддя за їх властивостями, вжиття заходів з охорони земель, а також обмеження у використанні земель.

Прийняття Закону сприяло:

- відновленню процесу державної реєстрації прав оренди на ЗД сільськогосподарського призначення, який діяв до повномасштабної війни;
- внесенню даних про заходи щодо охорони земель до системи ДЗК;
- ефективному використанню фінансових ресурсів для реалізації заходів з охорони земель;
- удосконаленню порядку ведення ДЗК;
- посиленню державного контролю за охороною і використанням земель, із заходами які спрямовані на захист від деградації та шкідливих впливів на ґрунт, які приводять до погіршення стану земель.

[16]

З метою спрощення процедури реєстрації земельних ділянок протягом 2021 - 2023 років, відповідно до вимог Закону України «Про

внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28 квітня 2021 року № 1423-ІХ, реалізується пілотний проєкт щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей про ЗД сертифікованими інженерами-землевпорядниками.

Протягом 2021-2023 років сертифіковані інженери-землевпорядники мають права та обов'язки, передбачені для державних кадастрових реєстраторів.

Рішення про внесення до Державного земельного кадастру відомостей, що порушують права, інтереси фізичних чи юридичних осіб, держави чи територіальної громади, можуть бути скасовані центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, з власної ініціативи або за скаргами фізичних чи юридичних осіб, або судом. [10]

### **1.5 Кадастрові та реєстраційні системи у різних країнах світу**

Створення системи кадастру в кожній країні зазвичай ґрунтується на її власних потребах, юридичних та природних особливостях та історичних факторах. Це може призводити до різноманітності і відмінностей у системах кадастру між різними країнами, навіть у межах одного регіону чи континенту.

Проте, існує тенденція до стандартизації та гармонізації земельно-кадастрових систем, особливо в контексті інтеграції країн у міжнародні спільноти, такі як Європейський союз. Це може включати спільні принципи та стандарти для обміну даними, створення єдиних форматів документації чи спільні підходи до кадастрового обліку.

Україна, як багато інших країн, може враховувати ці міжнародні стандарти та найкращі практики при розвитку власної системи кадастру, забезпечуючи відповідність національним потребам і міжнародним стандартам одночасно. [11]

Облік землі та нерухомості зазвичай виникає з двох основних причин:

1. Податковий інтерес влади: Ця причина впливає з бажання держави збирати податки на освоєну землю, оскільки в минулому земля в руках громадян часто слугувала як засіб виробництва. Крім того, володіння нерухомістю часто розглядається як індикатор заможності громадян, тому оподаткування таких активів є важливим елементом фіскальної політики.

2. Захист прав власності: Власники мають інтерес у захисті своїх прав на ЗД, будівлі та споруди. Гарантії прав власності на нерухомість необхідні для захисту власних прав і для уникнення ризиків під час укладання угод з нерухомістю та землею.

Історики підтверджують існування розвинених земельних відносин ще в давнину, а корені кадастру сягають тисячоліть назад. Починаючи від простих землемірних робіт в Древньому Єгипті близько 3000 років до нашої ери, які включали фіксацію результатів вимірювань на глиняних табличках у формі схем меж земельних ділянок та їх площ, або аналогічних бронзових табличок у Стародавньому Римі (VI століття до н.е.), шляхом реєстраційних земельних книг у середньовіччі в Європі.

Сучасна наука, яка вивчає організацію меж земельних ділянок, має свої корені в Давній Греції. Саме тут, на відміну від тверджень Страбона про єгипетське землемірство, вважають за початок геометрії, з'явилася справжня колиска для розвитку цієї науки, її ім'я в перекладі зі старогрецької найбільш точно вказує на "землеустрій". Здавна кожна республіка в Греції детально визначала правила використання землі. Видатні філософи, особливо Платон і Арістотель, зберегли значну кількість інформації про давні закони та правила, які регулювали земельні відносини. Права на земельні володіння колись були закріплені камінням, та різними конструкціями з каміння.

У примітивних общинах, які склалися з обмеженого числа людей, простий обіг нерухомості не вимагав складних процедур передачі прав

власності. В таких спільнотах кожен член чітко розумів, як розподіляється земля між індивідуальними долями, і не було потреби у докладно розроблених процедурах передачі прав на нерухомість.

Записи про різні типи античних землемірів та інформацію про ЗД виявлено також у різних країнах. Наприклад, близько 1600-1400 до н.е. був виявлений план завдовжки 4 метри, який був вирізаний бронзовими інструментами на плоскій скелі на півночі Італії. На цьому плані відображені струмки, іригаційні канали та дороги у вигляді ліній. Коло з крапкою в центрі позначає колодязь, а прямокутні контури з паралельними рядами кружечків ймовірно вказують на оброблені поля (ріллю). Проте, зазвичай, більшість записів про землю обмежуються інформацією про розміри податків без наявності відповідного картографічного матеріалу.

В Древньому Римі юристи виробили правову систему, яка є основою сучасних європейських та багатьох інших правових систем, що запозичили європейський досвід. Вони встановили основні принципи правового регулювання власності, такі як: поняття нерухомості, права та інтереси третіх осіб відносно нерухомості, концепція сервітуту, права здобуття через тривалий час володіння та інші важливі аспекти. Переказують, що саме римські юристи можуть бути авторами інституту кондомініуму в його сучасному розумінні.

Найдавніші кадастрові документи з'явилися під час періоду монголо-татарського владарювання. У 1245 році був проведений перший перепис земель у Києві.

Зміни в кадастрових системах також відзначаються змінами взаємодії між людиною і землею, що розгорталися протягом століть. Історично економічні відносини направили земельний ринок, але в сучасному світі все більший вплив виявляють екологічні та соціальні пріоритети. табл. 1.1

Таким чином, в будь-якому суспільстві взаємини між людиною та землею не залишаються незмінними. [12]

Характеристичні риси становлення та використання інформаційних ресурсів у кадастрових системах у всіх періодах включають:

- Наявність офіційно затверджених нормативно-правових основ кадастрової діяльності, які визначають термінологію, призначення, правила та процедури збору та фіксації інформації.
- Зберігання та використання кадастрових даних.
- Ведення реєстрів суб'єктів та об'єктів права.
- Визначення та облік фізичних і якісних характеристик об'єктів нерухомості та їх економічна оцінка.
- Здійснення землемірних (топографо-геодезичних) робіт для визначення та закріплення на місцевості меж земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості.
- Створення кадастрових планів (карт), на яких фіксуються межі земельних ділянок та їх кадастрові номери, для забезпечення унікальності позначення об'єктів.
- Зростаюча соціально-економічна важливість кадастрових даних та жорсткі вимоги до їх точності, актуальності, правдивості та надійності зберігання.
- Використання кадастрових даних для підтвердження реєстрації прав власності, оподаткування нерухомості, управління земельними відносинами та планування розвитку територій.
- Регулювання доступу до кадастрових даних, включаючи заходи забезпечення захисту прав особистості. [13]

Таблиця 1.1 Схеми еволюції земельно-кадастрових систем

Показник	До кінця XVIII століття	1800-1950 рр.	1950-1980 рр.	1980 р. по сьогодні
Характеристика періоду	Аграрна революція, феодализм	Індустріальна революція, розвиток земельних ринків	Повоєнна реконструкція	Інформаційна революція, сталий розвиток, соціальна рівність
Ставлення людей до землі	Земля як багатство	Земля як багатство і товар	Земля як обмежений ресурс, багатство і товар	Земля як суспільний обмежений ресурс, багатство, товар
Еволюція функцій земельного кадастру	Стягнення податку (фіскальний кадастр)	Фіксація земельноправових угод (правовий кадастр)	Планування використання земель	Багатоцільовий кадастр
Еволюція функції (парадигма) земельного кадастру	Грошова оцінка і оподаткування земель	Розвиток ринку земель	Управління земельними ресурсами	Сталий розвиток

Починаючи з 90-х років, у Європі розроблялися плани по веденню та наповненню кадастрових систем, ставилися окремі цілі та плани по їх виконанню та реалізації. Так, на 20 конгресі Міжнародної асоціації землемірів, що проходив в 1994 році в Мельбурні (Австралія) було створено три робочі групи, яким було доручено вивчення різних аспектів кадастру та землеуправління. Провідних фахівців з землеустрою та кадастру Юрга Кауфманна і Даніеля Стеудлера було призначено головою та секретарем робочої групи комісії по опрацюванню існуючої кадастрової системи та шляхів її розвитку. В результаті проведеної роботи була підготовлена науково-методична праця «Кадастр 2014», яка представляла собою огляд тогочасної кадастрової системи, бачення напрямків її розвитку в майбутньому і мала вплив на розвиток кадастрових системи всього світу [18]

## 2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБ'ЄКТА

У літописі Городок вперше згадується в 1213 році як поселення Галицько-Волинського князівства. Місто дійсно має багату історію, пов'язану з періодом Київської Русі та Галицько-Волинського князівства. У літописах говориться, що місто відомо далеко на схід як центр торгівлі сіллю, а мало називається "Городок Сільний". На території міста збереглися залишки земляних укріплень колишнього городища, На його місці згодом було побудовано замок.

Розташоване місто на віддалі 28 км від обласного центру - міста Львова і входить в центральну систему розселення, що сформована на території області.

Городоцький адміністративний район розташований у західній частині Львівської області і межує з Яворівським районом на півночі, Пустомитівським та Миколаївським районами на сході, з Дрогобицьким районом на півдні і Самбірським та Мостиським адміністративними районами на заході.

У Городоцькому районі переважає сільське господарство, завдяки сприятливим кліматичним умовам для вирощування різноманітних культур, таких як зернові, технічні культури, овочі та утримання тварин. Також у районі працюють підприємства в галузі машинобудування, металообробки та хімічної, легкої та харчової промисловості.

У місті Городок відбувається значна підприємницька активність, в яку включені мешканці як самого міста, так і прилеглих сіл.

Територія Городоцької міської ради межує із землями таких сільських рад:

- Повітненської;
- Бартатівської;
- Керницької;
- Угрівської;



- Долинянської;
- Братковицької;
- Галичанівської.

Клімат у цьому районі є помірно-континентальним. Тут відзначаються абсолютні максимальні та мінімальні температури повітря - від 33 до 37 градусів Цельсія. Найхолодніша п'ятиденка має середню температуру близьку до 20 градусів, а найтепліша - до 23 градусів. Середня температура під час опалювального сезону становить мінус 0,2 градуса, а його тривалість - 191 доба.

Вологість повітря в січні у середньому о 13 годині становить 80%, а в липні - 58%. Сніговий покрив утримується 89-90 днів, а його середня висота складає 19 см. Взимку переважають західний і південно-західний вітри, а влітку - західний і північно-західний.

Протяжність міста 3,8 км з півночі на південь та 9,5 км з заходу на схід. У Городку протікає річка Верещиця, яка є лівобережною притокою річки Дністер. Біля міста розташовані кілька водойм, зокрема, стави: Дроздовицький, Городоцько-Дроздовицький та озеро Грабове.

На території міста Городок знаходиться парк XVIII століття, площею 12 гектарів. Він утворений рішенням Львівської обласної ради від 09.10.1984 № 495 «Про мережу територій і об'єктів природно-заповідного фонду області» на площі 12 га. У додатку № 3 до рішення в графі «Коротка характеристика» зазначено що парк знаходиться в північній частині м. Городка. З західної його частини розташовано озеро площею 9 гектарів. В парку ростуть дерева місцевих порід, в основному листяних. Затверджено рішенням облвиконкому від 02.10.70 р. №634». Також він входить до складу природо-заповідного фонду України і охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення та використання.

Станом на сьогодні межі та площа парку в порядку ст. 51-54 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» не змінювалися

У межах міста інженерно-геологічні умови характеризуються наявністю різних категорій територій для будівництва:

- Територія сприятливої категорії для забудови: Це основна частина міської території з невеликим нахилом землі від 0,5 до 8%, підземні води знаходяться на глибині 3 м та глибше, ґрунт складений з суглинків, супісків з прослойками пісків, з розрахунковим тиском на них понад 1,5 кг/см<sup>2</sup>.

- Території малосприятливої категорії для забудови: Це окремі ділянки в різних частинах міста з нахилом землі від 0,5 до 8-15%, підземні води знаходяться на глибині 1-3 м, ґрунт складений з супісків, суглинків з прослойками пісків, з розрахунковим тиском на них від 1,0 до 1,5 кг/см<sup>2</sup>.

- Території несприятливої категорії для забудови: Це ЗД вздовж долини річки Верещиці та берегів ставів, де відбувається періодичне підтоплення, низько розташовані заболочені ділянки, де рівень підземних вод може бути на глибині до 1 м від поверхні землі. Ґрунт складений з супісків, пісків замулених, із шарами заторфованих ґрунтів та торфу, з розрахунковим тиском на них менш ніж 1,0 кг/см<sup>2</sup>.

У 1976 р. було розроблено генеральний план розвитку м. Городок на період 25-30 років, відповідно до якого планувався розвиток міста зі збільшенням населення до 20 тис. осіб. На той час в Городку мешкало 12,6 тис. осіб.

Сьогодні Городок - місто з багатовіковою історією та збереженими славними традиціями. Станом на 1.01.2021 рік в місті проживає 15 825 мешканців.

Характеристика об'єкта землеустрою:

- орієнтовна площа, яка підлягає інвентаризації - 1600,00 га;
- місце розташування: Львівська область, м. Городок (в межах та за межами населеного пункту);
- форма власності - державна, комунальна, приватна;

- категорія земель - землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

При розробленні технічної документації використовувалась:

- Інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на ЗД;
- Державні акти на право приватної власності на землю.

## **3. РОБОТИ ЩО ПРОВОДИЛИСЯ**

### **3.1 Процес інвентаризації земельних ділянок**

Інвентаризація земель проводиться задля виявлення розташування, розмірів, меж, правового статусу, а також виявлення використання ЗД не за цільовим призначенням чи не раціонально. Дуже важливу роль цей процес відіграє у встановленні якісних й кількісних характеристик земель, необхідних для ведення ДЗК та виправлення помилок у відомостях, здійснення державного контролю за охороною земель і її використання.

Її мета формування ЗД всіх форм власності, визначення угідь з можливістю за потреби віднесення до певних категорій та інформаційного наповнення ДЗК.

Об'єктами є вся територія України, її АТО, частини та масиви. Вони можуть включати несформовані ЗД та ті ЗД, що не мають відомостей у Державному земельному кадастрі. Межі АТО сільських, селищних рад, земельних ділянок визначаються за допомогою проєктів формування територій, які включають встановлення меж. Це важливий процес у сфері організації територій та землекористування. У процесі формування таких масивів земель сільськогосподарського призначення або інших територій, які можуть бути піддані меліоративній мережі, визначаються їх межі та структура. Це дозволяє ефективніше організовувати землекористування та використання водних ресурсів для максимально ефективного сільськогосподарського або іншого призначення.

Це важливий етап у системі управління землею, який дозволяє забезпечити конкретну та правдиву інформацію щодо земельних ресурсів країни.

Роботи з інвентаризації земель та державної інвентаризації земель включають різні етапи і процеси, зокрема:

- Обстежувальні роботи. Це огляд території, дослідження її стану, визначення меж, врахування рельєфу, природних особливостей та інших аспектів, які впливають на земельний фонд.

- Топографо-геодезичні роботи. Включають вимірювання території, встановлення точних географічних координат, визначення меж земельних ділянок та інші геодезичні вимірювання.

- Проектно-вишукувальні роботи. Це вивчення технічних аспектів землекористування, можливостей та обмежень щодо подальшого використання земельних ділянок.

- Складення та оформлення технічної документації. Результати обстеження, вимірювань, вивчення та проектування оформлюються у вигляді технічної документації. Ця інформація може бути зібрана і представлена як у паперовій формі, так і у формі електронних документів.

Ці процеси спрямовані на формування достовірної інформації про стан земель та їх власників. Це є важливо для ведення ефективного управління земельними ресурсами та прийняття рішень у сфері земельних відносин.

За результатами проведення інвентаризації земель виконавцями розробляється технічна документація згідно зі статтею 57 Закону України “Про землеустрій”.[6]

Коли виявляються неточності у відомостях ДЗК щодо меж земельних ділянок, на кадастрових планах цих ділянок вносяться корективи, такі як інформація про існуючі межі та координати поворотних точок. Перед тим як зміни внесуть у кадастрові дані, вони узгоджуються з власниками чи землекористувачами відповідних ділянок. Це забезпечує відповідність між документами та реальним станом земельних ділянок у кадастрі, а також враховує інтереси власників чи користувачів цих земель.

Після завершення інвентаризації виконавці подають копії отриманих матеріалів до місцевого фонду документації з землеустрою. Такі матеріали

як, звіти про проведену інвентаризацію, картографічні матеріали, технічні описи земельних ділянок та іншу відповідну інформацію.

Інформація, яка отримується в результаті проведення державної інвентаризації земель та їх ділянок, реєструється в Державному земельному кадастрі відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1051. [14]

Інвентаризація земель виконується на основі принципів плановості, повноти й достовірності даних, стандартності процедур, зручного доступу до інформаційної бази, узагальнення даних з додержанням єдиних засад та технології їх обробки.

Метою інвентаризації є встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу:

- виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням;
- виявлення та консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, визначення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру;
- виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру;
- здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та місцевого самоврядування.

### **3.2 Обстежувальні роботи та зведений план**

Під час виконання проєктно-вишукувальних робіт розроблено зведений інвентаризаційний план масштабі 1:2000. Згідно з Постановою КМУ про порядок проведення інвентаризації земель (від 05 червня 2019 р. № 476) на зведеному інвентаризаційному плані чорним кольором нанесені

межі земельних ділянок згідно з документами, що посвідчують право на земельну ділянку і Державним земельним кадастром; червоним кольором - межі земельних ділянок за результатами проведення інвентаризації земель. Але з метою відображення більш детальної інформації отриманої в результаті проведенні робіт з інвентаризації земель використано розширений перелік кольорів. Тому, червоним кольором були відображені межі земельних ділянок з кадастровим номером; коричневим кольором - межі земельних ділянок без кадастрового номера; синім кольором - межі земельних ділянок, що використовуються без документів; оливковим кольором - межі земельних ділянок не наданих у власність та користування; чорним кольором - межі земельних ділянок згідно з документами, що посвідчують право на земельну ділянку, за результатами проведення інвентаризації земель. Фрагмент плану казано на рисунку .3.2.1.

В результаті інвентаризації земель м. Городок та прилеглої до м. Городок території, Городоцької міської ради Львівського району Львівської області формується шість земельних ділянок комунальної власності.

На момент розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель ґрунтові, геоботанічні та інші обстеження земель не проводились.

На момент розроблення технічної документації в межах об'єкта землеустрою наявні об'єкти нерухомості.

Достовірність інвентаризації земель значною мірою залежить від повноти та якості виконання топографо-геодезичних робіт, які є складовою землевпорядних робіт і виконуються у польових та камеральних умовах.

Роботи виконуються з метою визначення або уточнення меж земельних ділянок, обмежень (обтяжень) у їх використанні та угідь, які потребують уточнення або за якими неможливо визначити такі межі під час виконання підготовчих робіт.

Під час виконання топографо-геодезичних робіт здійснювалося обстеження земельних ділянок на наявність або відсутність електромереж напругою 0,4 кВ і більше та магістральних трубопроводів і інших об'єктів, для яких створюються охоронні, захисні та інші зони з особливими умовами користування.

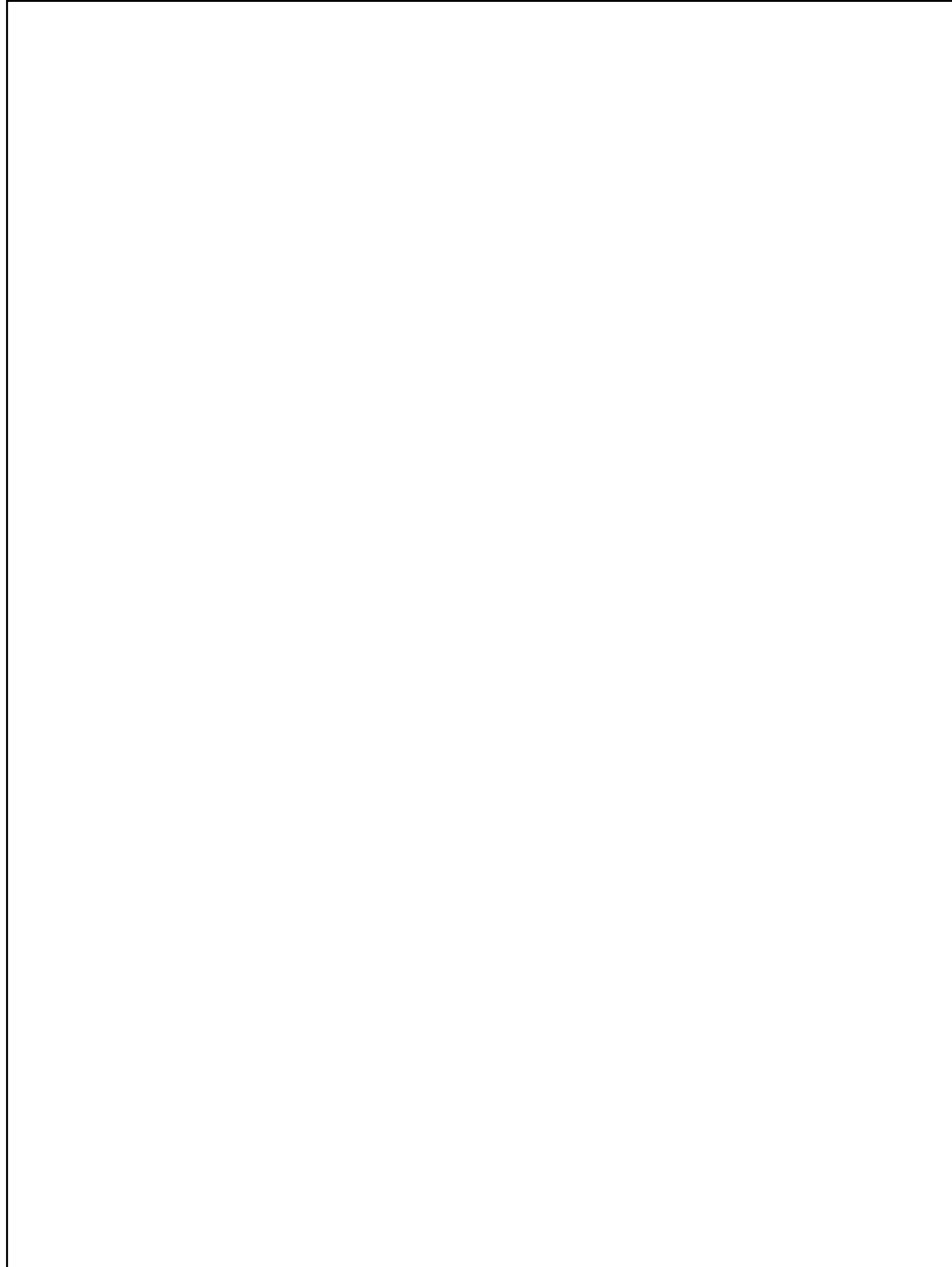


Рисунок 3.2.1 - Фрагмент зведеного інвентаризаційного плану

В процесі проведення обстежувальних робіт були зібрані, проаналізовані та систематизовані вихідні дані для інвентаризації земель, а саме: інформацію з Державного земельного кадастру про право власності



та речові права на ЗД, державні акти на право приватної власності на землю, листи від експлуатуючих служб, таких як: АТ «Укртелеком», ЛМКП «Львівтеплоенерго», АТ «Львівобленерго», РГК «Львівгаз», ПрАТ «Дата груп», Укртранснафта, ЦТОЕ №1 м. Львів ТОВ «Атраком».

На момент розроблення технічної документації в межах об'єкта землеустрою наявні комунікаційні об'єкти. Показані комунікаційні об'єкти в таблиці 3.2.2.

Таблиця 3.2.2 - Інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель із зазначенням підстави встановлення таких обмежень

№ п/п	Об'єкт, відносно якого формується обмеження	Умова	Ширина буфера, м	Код обмеження	Підстава
1	Підземні кабельні лінії електрозв'язку	2 м з кожного боку від траси підземних кабелів		01.04	Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку»
2	Підземні кабельні лінії електропередач	Понад 1 кВ	2	01.05	Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж»
3	ЛЕП повітряні дротяні низької напруги	Напруга - до 1 кВ	2	01.05	
4	ЛЕП повітряні дротяні високої напруги	Напруга - до 20 кВ	10	01.05	
5	Трансформаторні підстанції	3 метрів від огорожі або споруди		01.05	

6	Газопровід	Гн	2	01.08	ДБН 360-92**; Додаток 8.1
7	Газопровід	Гс	4	01.08	
8	Водопровід	Діючий	5	01.08	
9	Теплова мережа	Діюча	3	01.08	ДБН В.2.5-39:2008

### 3.3 Геодезично-топографічні роботи на території м. Городок

Для підвищення якості та ефективності виконуваних робіт було здійснено аерофотознімання об'єкта інвентаризації за допомогою безпілотного літального апарату, на яких зазначена польотна межа. В результаті побудовано аерофотознімок об'єкта інвентаризації, цифрову модель рельєфу, схему розміщення вихідних пунктів планово-висотної основи та визначено координати вихідних пунктів планово-висотної основи. Фрагмент аерофотознімання території показано на рисунку 3.3.1.

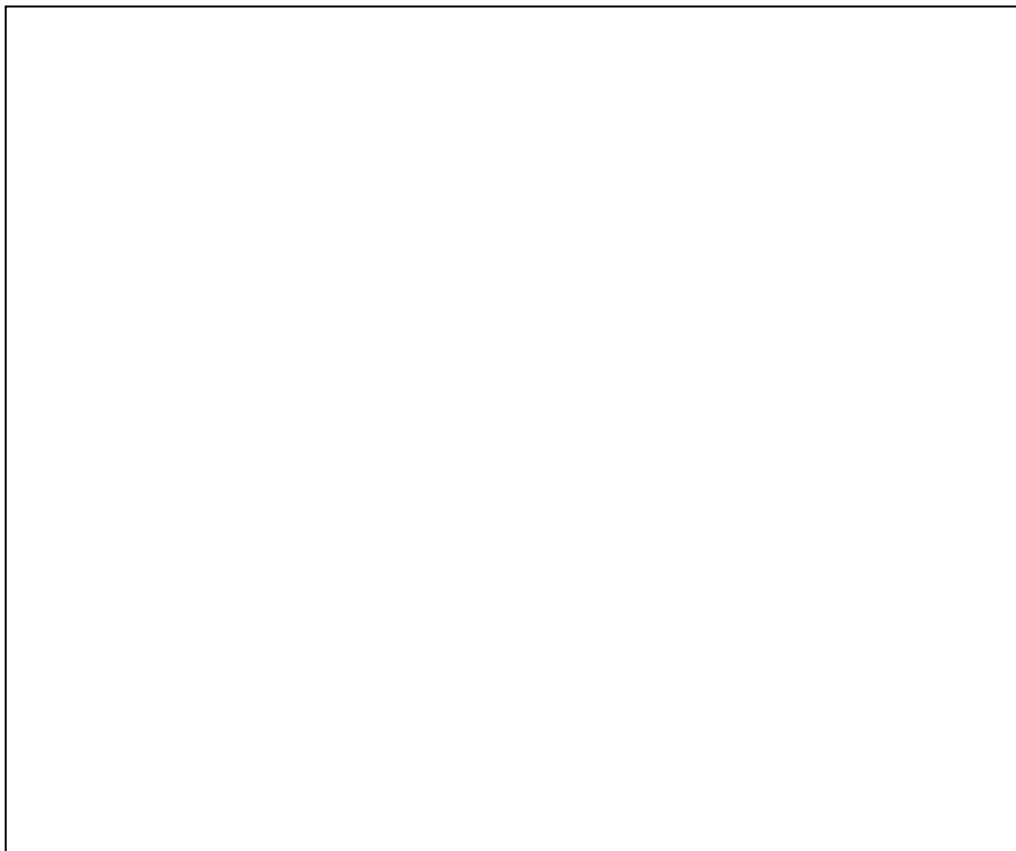


Рисунок 3.3.1 - Фрагмент аерофотознімання території

Геодезичні та землепорядні роботи виконані згідно вимог чинного законодавства в сфері регулювання земельних відносин: Конституція України; ЗКУ; ЗУ «Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», Постанови КМУ від 05.06.2019 року № 476 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства Україна «Про затвердження Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 при здійсненні робіт із землеустрою» № 509 від 02.12.2016р. та інших нормативно-правових актів. [15]

Визначення координат планово-висотних опорних точок виконані в плоскій прямокутній системі координат UA\_UCS\_2000\_zone 4. Перехід від міжнародної системи координат WGS до UA\_UCS\_2000\_zone 4 виконується за допомогою трансформаційного поля методом скінчених елементів. Цифрова модель трансформаційного поля встановлена на сервері мережі.

Для отримання плоских координат (x, y, h) використовується картографічна проекція Transverse Mercator з параметрами вказаними в таблиці 3.3.2.

Таблиця 3.3.2. – Параметри картографічної проекції Transverse Mercator

Умовний X	0.000	м
Умовний Y	XX00000.000	м
Осьовий меридіан	27°0'00"	0''
Початок широті	по 0.0000000000000000	0
Ширина зони	X.0000000000000000	ppm

У якості еліпсоїда віднесення застосовується еліпсоїд Красовського (назва еліпсоїда) з параметрами:  $a - 6378245.000$  м,  $1/f - 298.3$ .

GPS знімання та визначення координат опорних пунктів планово-висотної основи виконувалось в режимі RTK (кінематичне знімання у режимі реального часу).

RTK- найбільш продуктивний режим визначення координат.

Суть цього режиму визначення координат полягає в тому, що диференційні GNSS поправки передаються з базової станції на роверний GNSS приймач по каналу бездротового зв'язку саме під час знімання, а не обробляються після GNSS спостережень камерально. Таким чином, оператор роверного GNSS приймача отримує координати у реальному часі (RTK).

Основні переваги режиму RTK:

- визначення координат можливе по усій зоні покриття мобільної мережі, де є GSM/GPRS сигнал і в місцях з можливістю підключення до мережі Інтернет іншими каналами зв'язку;
- можливість безпосередньої роботи в будь-якій необхідній системі координат;
- виключення грубих помилок вихідних пунктів шляхом жорсткості закріплення антени перманентної станції GNSS мереж;
- контроль точності безпосередньо під час виконання вимірювань;
- час на визначення однієї точки - декілька секунд;
- при роботі в режимі RTK, немає потреби в постобробці базових ліній та врівноваження мережі;
- можливість використання додаткових сервісів - постобробка сирих даних RINEX, використання згенерованої віртуальної базової станції при постобробці кінематичних вимірів VRS (VirtualReferenceStation), автоматична обробка даних і оцінка точності на сервері мережі (AutoPP, QC);

- доступність даних цілодобово, 7 днів в тиждень;
- можливість комплексного використання GNSS мережі.

У випадку, коли при визначенні координат в режимі RTK канали бездротового зв'язку недоступні для даної території робіт, визначення координат проводиться в режимі статички (Statika), з подальшою обробкою даних GNSS спостережень за допомогою спеціалізованого ПЗ.

Геодезичне знімання виконане за допомогою GPS-приймача та тахеометра з використанням поправок референсних GNSS станцій System Solutions:

1. GPS Stonex S9PIN Plus (свідоцтво про перевірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки № 152 чинне до 01.02.2024 р.):

- Відстежує сигнали: GPS: L1 C/A, L2E, L2C, L5; ГЛОНАСС: L1C/A, L1P, L2C/A, L2P SBAS L1C/A, L5; GIOVE-A: L1 BOC, E5A, E5B, E5AltBOC1; GIOVE-B: L1 CBOC, E5A, E5B, E5AltBOC1; COMPASS: B1 (QPSK), B1-MBOC (6, 1, 1/11), B1-2 (QPSK), B2 (QPSK), B2-BOC (10, 5), B3 (QPSK), B3BOC (15, 2.5), L5 (QPSK).

- Горизонтальна точність 3 мм + 0.5 ppm;
  - Вертикальна точність 5 мм + 0.5 ppm;
  - RTK горизонтальна точність 10 мм + 1 ppm;
  - RTK вертикальна точність 15 мм + 1 ppm.
2. Контролер Stonex S4 з ПЗ Surv CE:
- Польове програмне забезпечення Cube-a;
  - Процесор Marvell PXA-310 806 МГц Xscale CPU;
  - Bluetooth (v2.1 + EDR).



Рисунок 3.3.3 - Зображення приладу Stonex S9III Plus



Рисунок 3.3.4 - Зображення контролера Stonex S4

3. Leica TCR 805 ultra (свідоцтво про повірку законодавчо регульованого засобу вимірювальної техніки № 153 чинне до 01.02.2024 р.):

- Кутова точність: 2";
- Дальність без відбивача: 400 м;
- Дальність на відбивач: 3500 м;
- Точність, без відбивача:  $\pm (3 \text{ мм} + 2 \text{ ppm})$ ;
- Точність, на відбивач:  $\pm (2 \text{ мм} + 2 \text{ ppm})$ ;
- Лазерний центрир;
- Простий обмін даними через порти USB (GSI, DXF, ASCII, Land XML, CSV);
- Метод визначення відліку абсолютний, безперервний, діаметральний.



Рисунок 3.3.5 - Зображення приладу Leica TCR 805 ultra

Вихідні дані отримані від мережі ZakPOS на підставі довідки № 06 від 16.06.2022 р. про надання GNSS інформації від мережі референцних станцій. Мережа ZakPOS (Рис. 4) є багато функціональною системою

супутникового позиціонування на основі наземної мережі активних референцних GNSS станцій, яка дозволяє проводити точне визначення координат у режимі реального часу. Це дозволяє визначити координати з середньою похибкою не більше 0,02 м в плані та похибкою не більше 0,03 м по висоті в реальному часі безпосередньо у місці проведення робіт.

Оброблення результатів кадастрового знімання виконано з використанням програмного забезпечення Digital. Кути повороту зовнішніх меж земельної ділянки вираховані в державній системі координат (СК-63)/УСК-2000 та вказані в таблиці координат поворотних точок зовнішніх меж земельної ділянки. За координатами вираховано площу земельної ділянки.

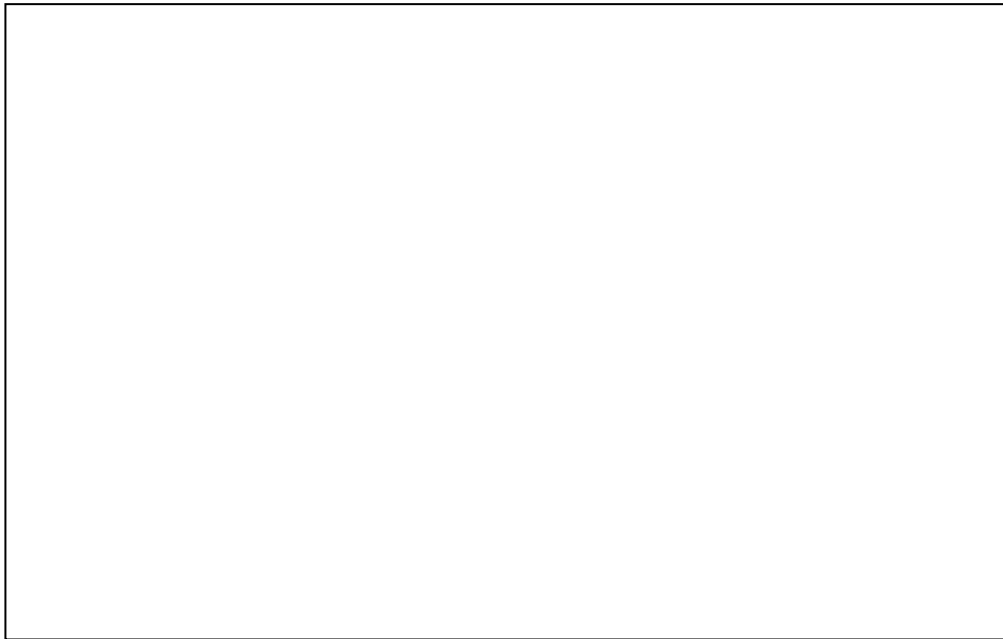


Рисунок 3.3.6.-. Схема розташування мережі ZakPOS

Координати точок зйомки геодезичної основи визначаються в світовій системі координат WGS84 (World Geodetic System 1984) з можливістю переводу в будь-яку державну систему координат (СК63 чи УСК2000).

Контроль польових робіт та прийом матеріалів здійснювались на всіх етапах виконання робіт. За результатами контролю і прийому матеріалів встановлено, що роботи виконані в повному обсязі і відповідають вимогам нормативних документів.

## 4. Результати дослідження

Сучасний Державний земельний кадастр України характеризується значною кількістю проблем, що пов'язані із невизначеністю правового статусу земельно-кадастрових відомостей та порядку ведення кадастру, недостатньою достовірністю та повнотою існуючої земельно-кадастрової інформації, майже повною відсутністю реєстраційних даних щодо обмежень у використанні земель, недостатньою автоматизацією та інформатизацією кадастрово-облікових процедур, відсутністю документального статусу в електронних кадастрових даних тощо.

В результаті інвентаризації земель м. Городок та прилеглої нього території, сформували шість земельних ділянок комунальної власності.

На п'яти ділянках присутні певні обмеження щодо використання земельної ділянки. Перелік обмежень наведено в таблиці 4.1.1

Таблиця 4.1.1 - Щодо площ обмежень на земельних ділянках

Код обмеження	01.05	01.04.1	01.09.1	02.01.4	05.02
Площа ділянки, га					
8,4113	-	-	-	-	3,2554 га
0,7531	-	0,0181 га	-	0,0744 га	-
1,7646	0,0617 га	-	1,5882 га	-	1,3488 га
2,4816	0,1919 га	-	-	-	1,5795 га
4,9060	0,6165 га; 0,0986 га	-	-	0,1947 га	4,7406 га



Під час проведення інвентаризації в межах об'єкта було виявлено ряд проблем та неточностей ведення ДЗК України, а саме:

1. Невірні координати земельних ділянок

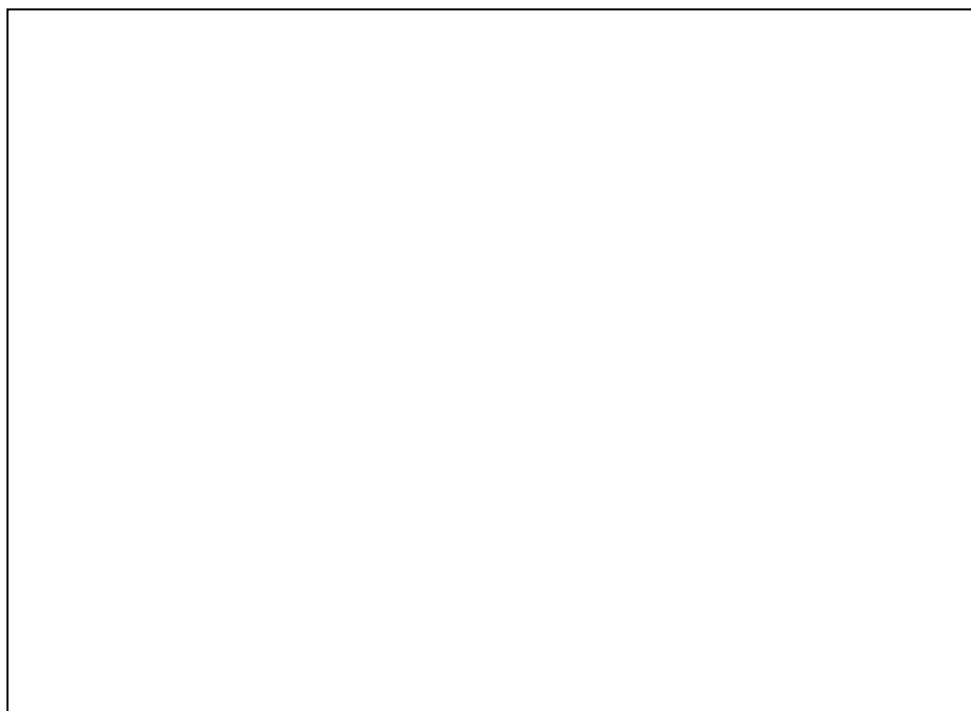


Рисунок 4.1.2 - Земельна ділянка внесена в ДЗК

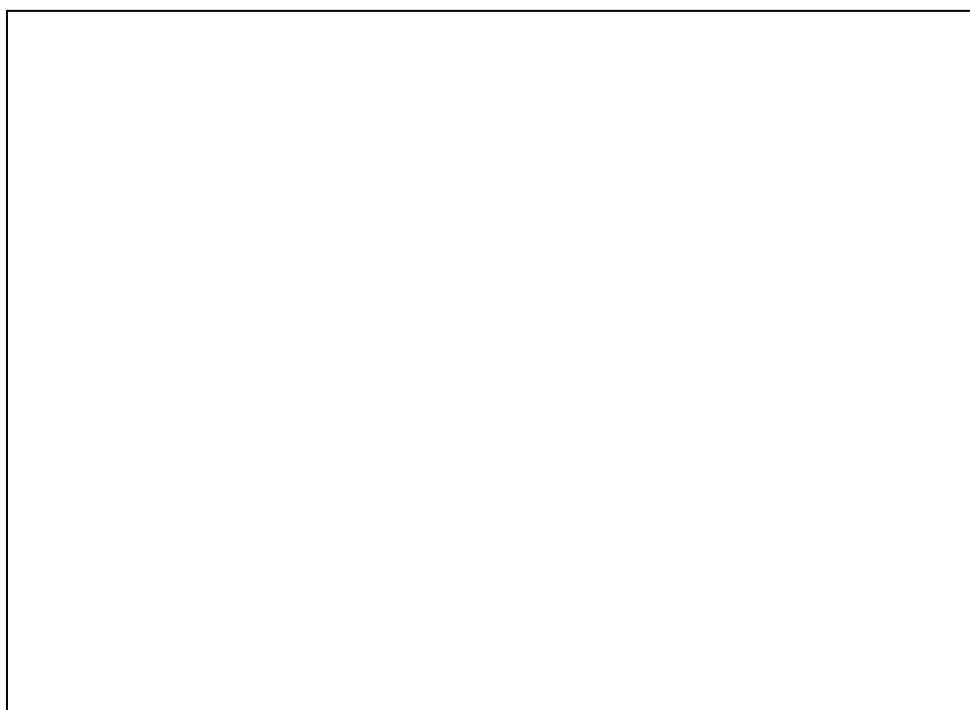


Рисунок 4.1.3 - Про інвентаризована земельна ділянка

2. Невідповідність межі землекористування в ДЗК України дійсній межі на місцевості.

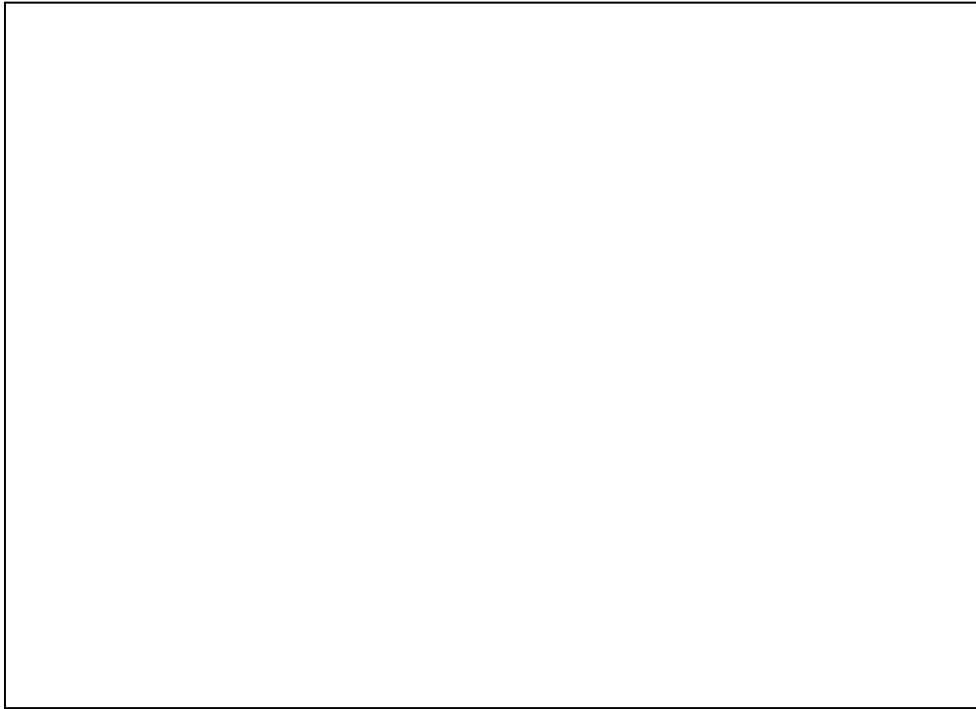


Рисунок 4.1.4 - Земельна ділянка внесена в ДЗК

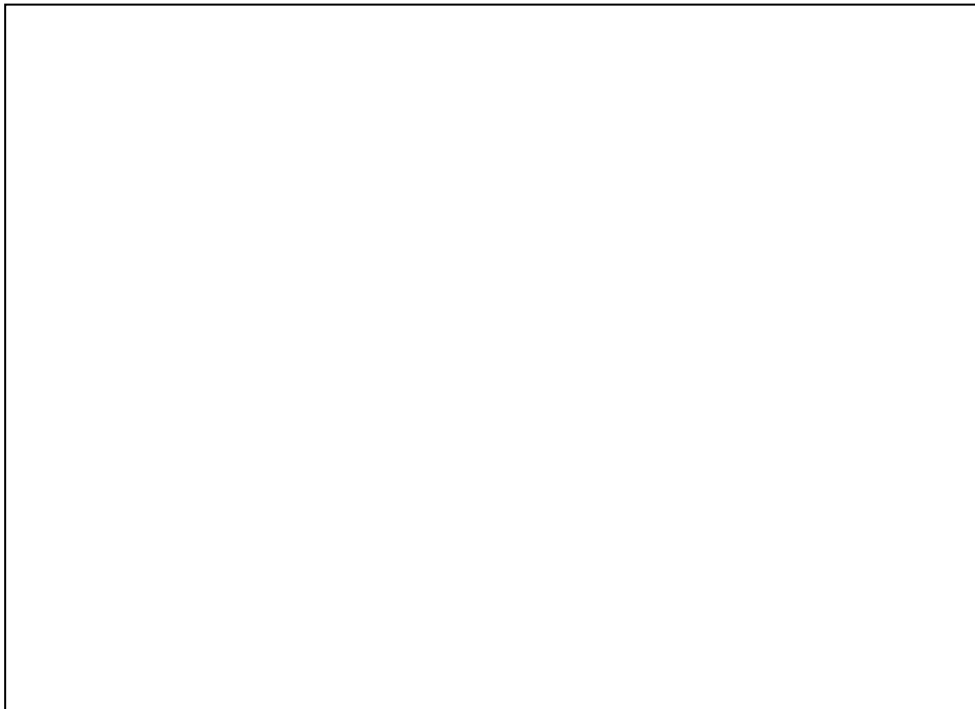


Рисунок 4.1.5 - Про інвентаризована земельна ділянка

У зв'язку з використанням сучасних інноваційних технологій та наявності високоточного було досліджено територію об'єкта інвентаризації, виправлено усі помилки, які містяться в Національній кадастровій системі.

Також було внесено свої пропозиції щодо ведення ДЗК на державному та регіональному рівнях.

Проведено забезпечення Управління Держгеокадастру України сучасними та точними аерофотознімками для продуктивної перевірки земельних ділянок, які подають землевпорядні організації для накопичення до ДЗК.

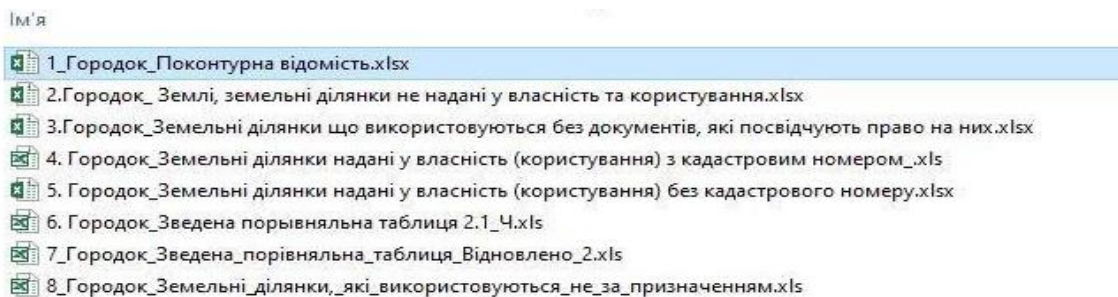
Було донесено шляхом громадських зборів до відома власників та користувачів земельних ділянок про необхідність приведення до відповідності місцезнаходження земельних ділянок в відомостях ДЗК до натури (місцевості). А також проведено інформаційно-агітаційну роботу з користувачами земельних ділянок щодо оформлення правовстановлюючих документів на землю.

В ході державної інвентаризації було створено одну карту з даними:

- меж земельних ділянок старих державних актів(не внесених в базу ДЗК);
- меж земельних ділянок внесених в базу ДЗК;
- меж земельних ділянок які використовуються без відповідних документів;
- меж земельних ділянок які не використовуються;
- меж земельних ділянок які використовуються не за призначенням;

Детальні характеристики ділянок описано в таблицях що були розроблені в ході інвентаризації. Назви таблиць вказані на рисунку 4.6

## Рисунок 4.6 - Таблиці які були розроблені



Таблиця 4.7 - Земельні ділянки які використовуються не за цільовим призначенням на території міста Городок

Номер контуру	Кадастровий номер	Площа, га	Площа згідно док., га	Цільове використання	Рекомендоване цільове використання
1906	4620910100:29:028:0046	0,0488	0,0438	01.03	02.01
3749	4620910100:29:024:0030	0,5005	0,5000	02.01	03.07
3972	4620910100:29:024:0008	0,1000	0,0999	01.03	02.01
4408	4620910100:29:024:0011	0,5249	0,5116	01.03	02.01
5637	4620910100:29:010:0165	0,1396	0,1420	01.03	02.01
6299	4620910100:29:004:0011	0,0098	0,0104	01.03	03.07
6545	4620910100:29:004:0062	0,0069	0,0064	01.03	03.07
7749	4620910100:29:003:0209	0,4182	0,4190	12.04	07.01
8477	4620910100:29:001:0052	0,1641	0,1000	02.01	11.02
8586	4620910100:29:001:0021	0,2209	0,2177	01.03	11.02
9521	4620910100:01:000:0004	0,8753	0,8769	01.03	07.01 або 10.07
9987	4620910100:01:000:0003	0,4331	0,4327	01.03	07.01
10651	4620910100:01:000:0024	1,7015	1,7000	01.03	07.01

Таблиця 4.8 - Зведена порівняльна таблиця даних інвентаризації міста

## Городок

№ п/п	Землі згідно інвентаризації	Категорія земель	Площа згідно документів, га	Площа за результатами проведення інвентаризації, га
1	2	3	4	5
1	Земельні ділянки (землі) надані у власність (користування) з кадастровими номерами	Землі сільськогосподарського призначення	618,9218	559,3366
		Землі житлової та громадської забудови	338,7785	336,0476
		Землі рекреаційного призначення	2,0244	2,0441
		Землі історико-культурного призначення	0,1329	0,1352
		Землі лісгосподарського призначення	192,7052	0,1889
		Землі водного фонду	515,9700	160,7705
		Землі запасу, резервного фонду та загального користування	40,3329	38,8759
		Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	250,1358	140,9537
3	Земельні ділянки, що використовуються без документів, які посвідчують право на них	Землі сільськогосподарського призначення		68,5689
		Землі житлової та громадської забудови		100,5053
		Землі рекреаційного призначення		1,6945
		Землі водного фонду		1,2485
		Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення		29,8882
4	Земельні ділянки, не надані у власність та користування	Землі запасу		247,5155
5	Земельні ділянки, що формуються на основі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель	Землі житлової та громадської забудови		1,7662
		Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення		2,4837
		Землі рекреаційного призначення		14,3148
6	Земельні ділянки (землі) надані у власність (користування) без кадастрового номера	Землі житлової та громадської забудови	26,1039	25,1370
		Землі сільськогосподарського призначення	9,3784	7,4603
		Загальна площа	1285,8086	1720,3707

## 5. Охорона праці

Відповідно до Закону "Про охорону праці" державне управління охороною праці в Україні здійснюють:

- Кабінет Міністрів України;
- Державний департамент промислової безпеки, охорони праці та гірничого нагляду (Держгірпромнагляд);
- на галузевому рівні - міністерства та інші центральні органи державної виконавчої влади;
- на регіональному рівні - місцева державна адміністрація й органи місцевого самоврядування.

Кабінет Міністрів здійснює реалізацію державної політики в галузі охорони праці. Держгірпромнагляд здійснює комплексне управління охороною праці на загальнодержавному рівні.

Окремі загальнодержавні управлінські функції делеговані Міністерству праці та соціальної політики, Міністерству охорони навколишнього природного середовища, Міністерству охорони здоров'я і Міністерству надзвичайних ситуацій України. Управлінський вплив на охорону праці в окремих галузях, регіонах та на окремих підприємствах ці органи можуть здійснювати як безпосередньо, так і через органи галузевого, регіонального управління охороною праці та органи управління охороною праці окремого підприємства або їх об'єднання. Інші органи державного управління забезпечують реалізацію державної політики в галузі охорони праці на регіональному чи галузевому рівні. Саме в цій частині державного управління охороною праці, з одного боку, окремі управлінські функції органів управління перетинаються і дублюються, а з іншого - при недостатньому рівні координації роботи цих управлінських органів можливі певні пропуски і недогляди в роботі.

Управління охороною праці на регіональному рівні здійснюються:

- в Автономній Республіці Крим - Рада міністрів Автономної Республіки Крим;

- в областях, містах Києві та Севастополі - обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації;

- у районах - районні державні адміністрації;

- у селах, селищах, містах - виконавчі органи відповідних рад.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації реалізують державну політику у сфері охорони праці, здійснюють управління охороною праці в межах своїх повноважень та відповідних територій, враховуючи пріоритетність рішень Національної ради з питань безпечної життєдіяльності населення та Держпромгірнагляду.

Управління охороною праці на підприємстві - це сукупність дій службових осіб, що здійснюються для поліпшення стану охорони праці або підтримання його на певному рівні відповідно до заданих вимог.

Управління охороною праці на підприємстві здійснюють:

- власник (керівник) підприємства;

- служба охорони праці;

- керівники всіх рівнів у підпорядкованих ним підрозділах.

- У підготовці, прийнятті і реалізації управлінських рішень беруть участь усі службові особи підприємства.

В управлінні охороною праці беруть участь також працівники, профспілки, уповноважений і комісія з охорони праці підприємства, фонд соціального страхування від нещасних випадків.

На невеликих власних підприємствах всю роботу по управлінню охороною праці повинен здійснювати сам власник підприємств.

Важливою передумовою належної організації роботи з питань безпеки, гігієни праці та виробничого середовища є створення на всіх рівнях відповідних служб охорони праці та їх укомплектування кваліфікованими спеціалістами

Постановою Кабінету Міністрів України від 17.09.1993 р. № 754 затверджено —Положення про накладання штрафів на підприємства, установи і організації за порушення нормативних актів про охорону праці.

Це Положення визначає порядок накладання штрафів на підприємства, установи і організації (надалі - підприємства) незалежно від форм власності та видів їх діяльності.

Штрафи накладаються керівниками Держпромгірнагляду та його місцевих органів. Штрафи надходять до фонду соціального страхування від нещасних випадків на виробництві.

На підприємства можуть бути накладені штрафи за

- порушення законодавчих та інших нормативних актів (правил, стандартів, норм, положень, інструкцій тощо, які є обов'язковими для виконання) про охорону праці;
- не виконання розпоряджень посадових осіб органів державного нагляду з питань безпеки, гігієни праці та виробничого середовища.

Крім того, підприємство сплачує штраф за кожний нещасний випадок на виробництві та випадок професійного захворювання, що сталися з вини цього підприємства.

Право накладання штрафів на підприємства мають голова та заступник голови Держпромгірнагляду, начальники територіальних управлінь і начальники інспекцій цього департаменту.

Серед найбільш негативного впливу на робітників які виконують роботи знімання територій, формування й розроблення документації, а також реєстрації земельних ділянок в системі Державного земельного кадастру, можна виділити інформаційне та нервово-психічне перевантаження, вплив на очі та кістково-м'язовий апарат. Ненормована робота користувача комп'ютера супроводжується великою стомленістю, що доказали дослідження енергетичних, фізіологічних, моторних, зорових та інших функцій організму.



У багатьох випадках робота користувачів пов'язана з обробкою великих масивів інформації, іншою інтелектуальною працею, що призводить до зростання втоми, у першу чергу, нервово-психічної. Нервово-психічні перевантаження підсилюються, якщо в роботі є емоційний компонент, наприклад в умовах дефіциту часу або візуальна інформація не оптимальна за кольоровою гамою, чи деякі зображення мигають на екрані монітора з частотою 10-30Гц, резонансною з частотою біоритмів нейронів головного мозку. Може мати місце не тільки біль, але й судоми, конвульсії, втрата свідомості, захворювання очей.

Втома зорового апарату визначається специфікою роботи користувача комп'ютера, яка має ряд особливостей:

а) світлотехнічна різноманітність об'єктів зорової роботи пов'язана з наявністю кількох об'єктів: екран дисплея, клавіатура, мишка, документація, які розташовані в різних зонах спостереження і різних площинах, що потребує безліч переводів лінії зору з одного об'єкта на інший, а це, відповідно, потребує постійної перебудови апаратів акомодатії і конвергенції та переадаптації від яскравих об'єктів на темному фоні (екран) до темних - на світлому фоні (клавіатура, документація). І все це призводить до перенапруги і м'язового, і світлочутливого апарату ока і служить причиною виникнення астенопічних явищ;

б) робота з пульсуючим об'єктом, що світиться (екран), який постійно знаходиться в центрі поля зору і не відповідає нормативним вимогам обмеження пульсації та сліпучості, а наявність пульсації яскравості знаків призводить до дискомфорту і втоми, загальної та зорової;

в) у полі зору може бути неприємна розосередженість яскравості, тобто добре освітлені поверхні периферії поля зору (стіни, меблі, стеля) можуть виявитись більш світлими, ніж центр поля зору - темний, обмежено освітлений екран монітора. А це призводить до порушення основних зорових функцій ока;

г) осліплююча дія світильників, які можуть виявитися в полі зору користувача, заважає адаптації ока на малу яскравість екрана й може призвести до функціональних порушень;

д) наявність дзеркально відбиваючої та неплоскої поверхні екрана не дозволяє усунути з поля зору користувача усі відбиті відблиски, а це викликає функціональні зміни в зоровому апараті.

Також, робота користувача комп'ютера пов'язана з великою рухомістю кистей рук, але інший кістково-м'язовий апарат людини практично не працює. Така виражена загальна гіподинамія призводить до застійних явищ в організмі, зростання кількості тучних людей, зниженню імунітету різним захворюванням.

Атестація робочих місць за умовами праці проводиться на підприємствах, в організаціях, установах незалежно від форм власності й господарювання, на робочих місцях, де технологічний процес, використовуване обладнання, сировина та матеріали є потенційними джерелами шкідливих і небезпечних виробничих факторів, що можуть несприятливо впливати на стан здоров'я працівників, а також на їхніх нащадків як тепер, так і в майбутньому.

Основна мета атестації полягає у регулюванні відносин між власником і працівниками у галузі реалізації прав на здорові й безпечні умови праці, пільгове пенсійне забезпечення, пільги та компенсації за роботу в несприятливих умовах.

Атестація робочих місць передбачає:

- виявлення на робочому місці шкідливих і небезпечних виробничих факторів та причини їх виникнення;
- дослідження санітарно-гігієнічних факторів виробничого середовища, важкості й напруженості трудового процесу на робочому місці;

- комплексну оцінку факторів виробничого середовища і характеру праці щодо відповідності їх вимогам стандартів, санітарних норм і правил;
- обґрунтування віднесення робочого місця до відповідної категорії за шкідливими умовами праці;
- підтвердження (встановлення) права працівників на пільгове пенсійне забезпечення, додаткову відпустку, скорочений робочий день, інші пільги і компенсації залежно від умов праці;
- перевірку правильності застосування списків виробництв, робіт, професій, посад і показників, що дають право на пільгове пенсійне забезпечення.

Обов'язки та права власника й працівника визначені чинним законодавством України, а також правилами і санітарними нормами. Відповідно до них власник забезпечує розробку і затверджує інструкції з охорони праці, забезпечує проведення навчання й інструктажів з працівниками, вживає заходи, щоб робочі місця й засоби виробництва підтримувалися в справному і безпечному стані, а виявлені недоліки своєчасно усувалися. [19]

## **6. Охорона навколишнього природного середовища**

Охорона навколишнього середовища (НС) - це комплекс науково-обґрунтованих міжнародних, державних, регіональних, адміністративно-господарських, політичних, економічних, громадських заходів, спрямованих на підтримання фізичних, хімічних і екологічних параметрів природного середовища в межах, які забезпечують нормальні умови життєдіяльності людини та можливість збереження і зміцнення її здоров'я.

До заходів охорони атмосферного повітря, води та ґрунту належать законодавчі, гігієнічні, технологічні, санітарно-технічні та планувальні.

Законодавчі заходи регулюють екологічну політику уряду, спрямовану на запобігання забруднення повітряного басейну, води та ґрунту шкідливими речовинами. Планування, забудова та розвиток населених місць повинні здійснюватися з використанням вимог щодо екологічної безпеки з обов'язковим проведенням еколого-гігієнічної експертизи.

Суттю гігієнічних заходів є встановлення нормативів екологічної безпеки: нормуються гранично допустимі рівні викидів у повітря речовин із стаціонарних джерел, вміст шкідливих речовин у відпрацьованих газах. У ґрунті допускається такий вміст екзогенних хімічних речовин (ЕХР), який при прямому контакті з людиною або в процесі міграції за екологічними ланцюгами не порушує процесів самоочищення ґрунту, не має шкідливого впливу на санітарні умови проживання та стан здоров'я населення.

Технологічні заходи мають на меті використання екологічно чистого виробництва: замкнутих технологічних циклів та безперервного виробництва (виключається викид газів в атмосферу); принципову зміну технології (безвідходне або маловідходне виробництво; комплексна механізація, автоматизація та герметизація виробничих процесів; заміна шкідливих речовин виробництва на нешкідливі або менш шкідливі; заміна нагрівання у полум'ї на електричне, твердого та рідинного палива - на

газоподібне; використання біопалива та без паливної енергетики - сонячної, вітрової тощо). Технологічні заходи призначені також регулювати процеси утворення та знешкодження відходів, що можуть забруднювати ґрунт. До них належать: зменшення утворення відходів, токсичних та потенційно небезпечних для довкілля; скорочення кількості відходів, що підлягають утилізації; впровадження безпечних для НС технологій вторинного використання та утилізації відходів.

Санітарно-технічні заходи включають використання методів санітарного очищення населених місць, а саме - збір, тимчасове зберігання, вивезення, знешкодження та утилізацію твердих і рідких відходів.

Для знешкодження твердих побутових відходів використовують методи: біотермічні (поля заорювання та компостування, компостування в штабелях з інтенсивною аерацією); термічні (сміттєспалювання, піроліз); хімічні (гідроліз хлороводневою або сірчаною кислотами за високої температури); механічні (виготовлення великих об'ємних брикетів, будівельних матеріалів).

Очищення побутових стічних вод від забруднень (механічних, хімічних, біологічних) забезпечує санітарну охорону поверхневих водойм. Розрізняють механічне очищення (первинне та заключне), знешкодження осаду та біологічне (вторинне) очищення. Вибір методу очищення промислових стічних вод зумовлений фазово-дисперсним складом домішок: використовується видалення домішок без зміни їх хімічного стану та перетворення домішок зі зміною їх хімічного складу. Тверді та рідкі відходи після знешкодження повинні бути безпечними в епідеміологічному та токсикологічному відношенні.

Планувальні заходи у містобудівництві визначаються генпланом міста, схемами планування районів у відповідності до діючих санітарних норм і правил. До них належать: організація санітарно-захисних зон навколо забруднюючих підприємств; раціональне розташування житлової зони по відношенню до промислової з урахуванням напрямку панівного

вітру та його швидкості, рельєфу місцевості та несприятливих метеорологічних ситуацій щодо розсіювання промислових викидів; фонових концентрацій у повітрі шкідливих речовин, можливості температурної інверсії та утворення туманів; озеленення міста та перспектив його подальшого розвитку.

Збереження та раціональне використання природних ресурсів - один з найважливіших пріоритетів України. Особливо на даний час коли в країні війна атмосферне повітря забруднюється сполуками сірки, азоту, незгорілими вуглеводнями, фосфором, накопиченими в біомасі важкими металами, радіоактивними речовинами, а також викиди великих обсягів двоокису вуглецю.

Містобудівні заходи по охороні середовища в місті Городок передбачають винос джерел забруднення за межі сельбищної території, впорядкування функціонального зонування, встановлення та озеленення санітарно-захисних зон (СЗЗ). В СЗЗ не дозволяється будівництво житлових будинків. Рішення щодо реконструкції існуючого житла та розміщення нових об'єктів в зонах приймаються за погодженням із місцевими органами Держсанепід наглядку з урахуванням складених умов.

З метою раціонального використання природних ресурсів та охорони навколишнього середовища генпланом було запропоновано:

1. Заходи з охорони повітряного басейну, земельних і водних ресурсів.
2. Комплексний благоустрій всієї території міста, озеленення санітарно захисної зони, згідно норм.
3. Винесення об'єктів і установок, які є джерелами шкідливого впливу, за межі сельбищної забудови.
4. Розміщення нових об'єктів виробництва і комунально-господарського призначення у промислових зонах із дотриманням санітарно-захисних розривів до сельбищних зон.

## Висновки та пропозиції

Мною було розроблено Технічну документацію щодо інвентаризації населеного пункту міста Городок Львівського району, Львівської області, проаналізовано якість наповнення державного земельного кадастру на місцевому рівні, виявлено та усунуто ряд помилок, а також розроблено та внесено в базу ДЗК шість нових земельних ділянок.

В наш час воєнного стану в Україні важливе місце займає збереження існуючого використання та біоресурсів в кожному населеному пункті (особливо в зоні бойових дій) країни. Документація по інвентаризації виконана в малих масштабах. Вона не тільки зафіксує існуюче розміщення та використання ресурсів населеного пункту, але і дасть змогу внести пропозиції для покращення розташування відповідних об'єктів нерухомості. Саме це і є необхідний ключ для збереження існуючого стану використання земельних ресурсів.

На мою думку, під час використання даних цієї документації важливою складовою є робота з громадськістю. А саме, залучення до відома власників та користувачів земельних ділянок про необхідність приведення до відповідності місцезнаходження земельних ділянок в відомостях ДЗК до природи (місцевості), а також робота з громадянами-користувачами земельних ділянок щодо оформлення правовстановлюючих документів на землю.

Даними які зібрано в документації можна значно підвищити доходи в громадські бюджети на всіх рівнях шляхом уточнення розмірів земельного податку.

Шлях інвентаризації відкриває нам змогу заповнювати публічну кадастрову карту та бази даних державного земельного кадастру на всі 100%. Що в кінцевому результаті буде необхідним для кожного населеного пункту в країні.

Завдяки матеріалам з інвентаризації населеного пункту можна створити інтерактивну базу ГІС яка надалі здешевить вартість всіх наступних інвентаризацій через те, що з основними даними вже буде проведена робота і необхідність наступних документацій полягатиме тільки в оновленні планово картографічного матеріалу та виявлення змін в використанні ділянок.

Користування ГІС базами на основі інвентаризації, в місцевих органах влади, дасть змогу оцінювати всі наступні зміни із межами землеволодінь та землекористувань, які виконуватимуться після затвердження самої документації та позитивно впливатиме для роботи місцевих органів управління. Також, дані ГІС бази, сприятимуть уникненню необхідності виконувати контрольні знімання та об'легшать вирішення земельних спорів на місцевому рівні.

Система реєстрації потребує постійного вдосконалення. А інвентаризація великих ділянок є хорошою перспективою для вдосконалення та систематизації даних. Вона може полегшити та покращити роботу ДЗК та підвищити якість роботи в цілому.

Згідно з статтею 120 ЗКУ та статті 137 Цивільного кодексу України (ЦКУ) правова доля земельної ділянки слідує за об'єктом нерухомого майна, який на ній розташований.

Цей принцип закріплений в законодавстві України ще з часів початку її незалежності. Розміщення будівель та споруд на чужій землі в Україні стало досить поширеним явищем.

Це явище, безумовно, слід оцінити негативно, особливо коли мова йде про «рівноправні» власницькі права на будівлю чи споруду і земельну ділянку.

Права власника будівлі або споруди, з одного боку, і права власника ділянки, з іншого, неминуче стикаються у конфлікті, оскільки одночасне їх реалізація є неможливою.



Зазначу, що земельна ділянка під будівлею, а також облаштована неподалік від будівлі, не може бути використана її власником за визначенням. З іншого боку, власник земельної ділянки може суттєво ускладнити використання будівлі чи споруди, яка перебуває у власності іншої особи.

На практиці у цих випадках стаються конфлікти, розгляд яких часто доходить до суду.

Давньоримське право, яке є основою загального права для сучасної Європи, встановлювало принцип - кого землі, того все що на ній збудовано. Аналогічний принцип встановлено у статті 381 ЦКУ, де ЗД та вся наявна на ній нерухомість включно з багаторічними насадженнями, є юридично одним цілим. І ця норма контрастує із наведеними вище положеннями статті 120 ЗКУ та статті 137 ЦКУ. В різних країнах це питання регулюється по різному.

Тому, з метою загального регулювання таких відносин та покращення реєстрації земельних ділянок і нерухомого майна на ній пропоную зробити цілісною системою реєстрацію ЗД та об'єктів нерухомості на них. Адже це значно полегшить відносини у сфері реєстрації всього нерухомого майна, оподаткування та управління такими об'єктами.

## БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Конституція України [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (Дата звернення 14.11.2023р.)
2. Теоретичні основи державного земельного кадастру: Навч. посібник / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін.: За заг. ред. М. Г. Ступеня. - 2-ге видання, стереотипне. - Львів: "Новий Світ-2000". 2006. - 336 с.
3. Даниленко А.С, Лихогруд М.Г. Основні засади запровадження в Україні кадастрово реєстраційної системи // Землевпорядний вісник. - 2003. - №1. - С. 22-27.
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (Дата звернення 09.10.2023р.)
5. Земельний Кодекс України [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Дата звернення 09.10.2023р.)
6. Закон України “Про землеустрій” із змінами внесеними № 3065-ІХ від 02.05.2023 [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n297> (Дата звернення 13.10.2023р.)
7. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (Дата звернення 13.11.2023р.)
8. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2145-20#Text> Дата звернення 25.10.2023р.)

9. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text> (Дата звернення 25.10.2023р.)
10. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (Дата звернення 20.11.2023р.)
11. Реєстрація земельних ділянок: підручник/ М.Г. Ступень, О.Ф.Ковалишин, С.О.Малахова, та ін.; за заг. ред. М.Г. Ступеня. - Львів, 2012 - с.
12. Попов А.С. п. 58 Кадастрові та реєстраційні системи країн світу: монографія / Харк. нац. аграр. ун-т. - Х.: ХНАУ, 2014. - 216 с.
13. Грей Дж. Управління даними: Минуле, теперішнє і майбутнє / Дж. Грей // Відкриті системи. СУБД. - М.: ЗАО «Вид-во "Відкриті системи"», 1998. - №3. - С. 71-80.
14. Постанова Кабінету Міністрів України “Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України” від 5 червня 2019 року № 476. [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>
15. Наказ про затвердження Інструкції з топографо-геодезичного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98, затверджена наказом Укргеодезкартографії від 09.04.1998 р. [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0393-98#Text> (Дата звернення 01.11.2023р.)
16. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних

ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель». [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2698-20#Text> (Дата звернення 02.11.2023р.)

17. Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України щодо стимулювання меліорації земель. [Електронний ресурс] <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1077-2022-%D0%BF#Text> (Дата звернення 02.11.2023р.)

18. Кауфманн Ю., Стеудлер Д. Кадастр 2014. Ведення майбутніх кадастрових систем, разом з робочою групою 1 комісія 7 Міжнародної асоціації землемірів, 1998. - С.44

19. Охорона праці в галузі [ Текст ] : навч.пос./ І.П. Осадчук, М.М. Сакун [ та ін. ]. - Одеса: Барбашин, 2007. - 480 с.