МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРИВОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ

КРИВОШЕЯ ВЯЧЕСЛАВ ЄВГЕНІЙОВИЧ

УДК 332.33 (477.41)

АНАЛІЗ ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ ПОВЯЗАНИХ ІЗ ВСТАНОВЛЕННЯМ МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ НА ПРИКЛАДІ ПОЛЬШІ ТА УКРАЇНИ

магістерська робота на здобуття кваліфікації
магістр геодезії та землеустрою
G18 − Геодезія та землеустрій

Науковий керівник:
Доктор технічних наук, професор
Перегудов Володимир Володимирович

Кривий Ріг – 2025

Криворізький національний університет

Факультет: будівельний
Кафедра: геодезії
Освітньо-кваліфікаційний рівень: магістр
Спеціальностей: G 18 – Геодезія та землеустрій

Затверджую

Завідувач кафедрою
Володимир ПЕРЕГУДОВ
_____
«____»_____2025 р.

ЗАВДАННЯ
на магістерську роботу студента
КРИВОШЕЯ ВЯЧЕСЛАВА ЄВГЕНІЙОВИЧА

Тема проекту: АНАЛІЗ ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ ПОВЯЗАНИХ ІЗ ВСТАНОВЛЕННЯМ МІСЦЕЗНАХОДЖЕННЯ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ НА ПРИКЛАДІ ПОЛЬЩІ ТА УКРАЇНИ

1. Керівник: затверджено наказом по КНУ № 6 від «17» січня 2025 року.

2. Термін здачі студентом закінченого проекту « 01 » грудня 2025 р.

3. Вихідні дані до проекту: Теоретичні основи процедури встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в Україні. Теоретичні основи вибраних геодезичних робіт у Польщі. Дослідження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в Україні. Технічний звіт відновлення межових знаків, визначення межових точок, встановлення проходження меж кадастрових ділянок у Польщі. Подібності та відмінності між геодезичними роботами в Польщі та Україні, пропозиції щодо їх змін.

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити): Вступ. Теоретичні основи процедури встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в Україні. Теоретичні основи вибраних геодезичних робіт у Польщі. Дослідження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в Україні. Технічний звіт відновлення межових знаків, визначення межових точок, встановлення проходження меж кадастрових ділянок у Польщі. Подібності та відмінності між геодезичними роботами в Польщі та Україні, пропозиції щодо їх змін.

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень). Послідовність графічних аркушів: Схема розташування земельної ділянки. Абрис встановлених меж земельної ділянки. Викопіювання із схеми ДГМ web-порталу НДІГК. Відомість про встановлені межові знаки. Відомості про встановлені обмеження. Кадастровий план земельної ділянки. Ескіз розташування відновлених межових знаків. Межовий ескіз. Ескіз виміряних ситуаційних деталей. Ескіз, що відображає актуальне розташування об'єктів EGiB.

6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата	
		Завдання видав	Завдання прийняв
Розділ 1	Перегудов В.В.	02.09.2025	30.09.2025
Розділ 2	Перегудов В.В	30.09.2025	30.10.2025
Розділ 3	Перегудов В.В.	30.10.2025	29.11.2025

7. Дата видачі завдання 02.09.2025
Керівник проекту (роботи) Перегудов В.В. / /
Завдання прийняв до виконання Кривошея В.Є. / /

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ За/ п	Назва етапів магістерської роботи	Термін виконання етапів роботи
1	Написання вступу та 1 розділу «Теоретичні основи процедури встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в Україні»	03.09 – 06.09.2025
2	Написання 2 розділу «Теоретичні основи вибраних геодезичних робіт у Польщі»	09.09 – 19.09.2025
3	Написання 3 розділу «Дослідження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в Україні»	19.09 – 27.09.2025
4	«Технічний звіт відновлення межових знаків, визначення межових точок, встановлення проходження меж кадастрових ділянок у Польщі»	30.09 – 09.10.2025
5	«Подібності та відмінності між геодезичними роботами в Польщі та Україні, пропозиції щодо їх змін»	10.10 – 22.10.2025
6	Висновки	23.10 – 30.10.2025
7	Література	31.10 – 15.11.2025
8	Оформлення магістерської роботи	18.11 – 28.11.2025

Студент – дипломник Кривошея Вячеслав Євгенович/ /

Керівник проекту Перегудов Володимир Володимирович / /

АНОТАЦІЯ

Магістерська кваліфікаційна робота присвячена комплексному порівняльному дослідженню геодезичних процедур, що стосуються визначення місцеположення межових знаків у двох країнах — Україні та Польщі. У роботі розкрито значення точного визначення межових знаків як ключового елемента у процесі правового регулювання земельних відносин, раціонального використання земельних ресурсів і попередження спорів щодо меж суміжних ділянок.

Основна увага зосереджена на аналізі нормативно-правового забезпечення, технічних регламентів та організації виконання геодезичних робіт у кожній з країн. У ході дослідження виокремлено спільні риси та відмінності у підходах до встановлення (відновлення) меж земельних ділянок, що дозволило визначити ефективні методики та можливості їх впровадження в українську практику.

Наукова новизна полягає у здійсненні порівняльного аналізу геодезичних процедур у різних правових та технічних системах із виявленням елементів, які можуть бути адаптовані для підвищення точності та ефективності землеустрою.

Результати дослідження мають практичне значення для вдосконалення процесів землеустрою, розроблення рекомендацій щодо оптимізації геодезичних робіт та гармонізації правових стандартів у контексті інтеграції України до європейського правового простору. Досвід Польщі, яка успішно модернізувала свою земельно-кадастрову систему відповідно до вимог ЄС, може бути використаний як орієнтир для подальшого розвитку української системи управління земельними ресурсами.

Ключові слова: геодезичні роботи, землеустрій, встановлення меж, відновлення меж, земельна ділянка, кадастрові роботи, технічна документація, порівняльний аналіз.

ЗМІСТ

ВСТУП……...	6
ЗАВДАННЯ……..	2
АНОТАЦІЯ…….	4
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРОЦЕСУ ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ВІДНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У НАТУРІ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ	10
1.1 Нормативно-правові засади встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	**10**
1.2 Укладення угоди про надання послуг із виготовлення документації із землеустрою	**19**
1.3 Підготовчі роботи під час розроблення документації із землеустрою	20
1.4 Виконання комплексу топографо-геодезичних досліджень на визначеній ділянці місцевості	22
1.5 Виконання камеральних робіт з обробки матеріалів зйомки	23
1.6 Створення обмінного файлу у форматі XML	24
1.7 Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)	26
ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ	28
РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВИБРАНИХ ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ У ПОЛЬЩІ	29
2.1. Розмежування нерухомості	29
2.1.1. Нормативно-правова база (порівняльний аналіз Польща — Україна)	29
2.1.2 Документація та її аналіз	41
2.2. Відновлення межових знаків та визначення межових точок	49
2.2.1 Нормативно-правова база	49
2.2.2 Порядок виконання робіт	53
2.3 Встановлення проходження меж кадастрових ділянок	55
2.3.1 Нормативно-правова база	55
2.3.2 Порядок виконання робіт із встановлення проходження меж кадастрових ділянок	58

2.3.3 Документація	62
ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ	64
РОЗДІЛ 3 ВИВЧЕННЯ ТЕХНІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)	**67**
3.1 Характеристика об’єкту дослідження	67
3.2 Підготовчі роботи	68
3.3 Підстави для виконання робіт	70
3.4 Проведення геодезичних та землевпорядних робіт	72
3.5 Технічний звіт відновлення межових знаків / Визначення межових точок / встановлення Проходження меж кадастрових ділянок у Польщі	82
3.5.1 Підготовчі етапи та аналіз даних	83
3.5.2 Виконання геодезичних робіт та складання документації	85
3.6 Подібності та відмінності між геодезичними роботами в Польщі та Україні, пропозиції щодо їх змін	95
3.6.1. Проблеми у нормативно-правовій базі	96
3.6.2 Проблеми повідомлення сусідів	98
3.6.3 Встановлення обмежень на земельні ділянки	99
3.6.4 Зберігання та управління геодезичними даними	100
3.6.5 Порівняльний аналіз між Публічною кадастровою картою України та польським Geoportal	102
ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ	105
ЗАГАЛЬНІ ВИСНОВКИ……..	108
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ…….	110

ВСТУП

Актуальність теми Одним із ключових параметрів будь-якої земельної ділянки є точно та достовірно визначені межі, які забезпечують її правову визначеність і стабільність у системі земельних відносин. Геодезичні роботи, спрямовані на визначення місцезнаходження межових знаків, становлять основу правового оформлення прав власності на землю, її ефективного використання та управління земельними ресурсами.

Цей вид робіт є невід'ємною складовою землеустрою, оскільки результати геодезичних вимірювань лежать в основі більшості процедур, пов'язаних із земельними ділянками. Без точно визначених меж неможливо здійснити державну реєстрацію, розмежування, поділ чи об'єднання ділянок, укладання угод купівлі-продажу, оренди чи дарування, а також ефективно розв'язувати земельні спори між власниками суміжних територій.

Земельні відносини в усі часи мали визначальний вплив на економічний розвиток держави, і сучасний етап не є винятком. Точні геодезичні вимірювання є базою для оформлення прав власності, реалізації інфраструктурних проєктів, територіального планування та сталого землекористування. У цьому контексті порівняльне дослідження процедур і підходів до виконання геодезичних робіт у різних країнах, зокрема в Україні та Польщі, набуває особливої наукової та практичної значущості.

Метою даної магістерської роботи є порівняльний аналіз методів виконання геодезичних робіт, пов'язаних із визначенням місцезнаходження межових знаків у двох країнах, та виявлення їхньої ролі у системі правового регулювання земельних відносин. Проведений аналіз сприятиме підвищенню точності кадастрових знімань, а також формуванню пропозицій щодо удосконалення нормативно-правової бази у сфері землеустрою.

Враховуючи, що Україна нині активно працює над гармонізацією свого законодавства із нормами Європейського Союзу, зокрема у сфері геодезії та кадастру, вивчення досвіду Польщі має високу практичну цінність. Польща, як держава, яка вже успішно пройшла шлях адаптації своїх стандартів до

європейських вимог, може слугувати цінним прикладом для вдосконалення українських процедур та підвищення рівня інтеграції у європейський простір.

Мета і завдання дослідження

Метою даного магістерського дослідження є здійснення порівняльного аналізу геодезичних робіт та процедур, що стосуються визначення місцезнаходження межових знаків, виконуваних у межах проектної документації в Україні та Польщі.

Для досягнення поставленої мети визначено такі основні завдання:

провести аналіз нормативно-правового забезпечення, яке регламентує порядок, підстави та особливості виконання геодезичних робіт, зокрема процедури визначення межових знаків земельних ділянок;

дослідити послідовність виконання геодезичних робіт у кожній з країн, враховуючи відмінності у правовому регулюванні та технічних вимогах;

здійснити аналіз процесу формування проектної документації, що супроводжує геодезичні роботи в Україні та Польщі;

розробити рекомендації щодо вдосконалення практики виконання геодезичних і землевпорядних процедур на основі виявлених відмінностей та кращих європейських практик.

Виконання зазначених завдань дасть можливість сформувати обґрунтовані пропозиції для оптимізації та гармонізації процесів землеустрою в Україні, підвищення ефективності геодезичних робіт і покращення їх нормативно-правового забезпечення.

Об’єкт дослідження – землі житлової та громадської забудови на території України, а також землі житлової забудови в межах території Польщі.

Предмет дослідження – комплекс робіт із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), що виконується відповідно до законодавства України, а також технічна документація щодо відновлення межових знаків і визначення меж кадастрових ділянок, яка формується згідно з чинними нормами Польщі.

Методи дослідження. У процесі виконання роботи застосовано такі методи:

монографічний метод – для опрацювання теоретичних джерел і нормативних документів, що регулюють виконання геодезичних робіт;

системний аналіз – для вивчення структури та етапів розроблення технічної документації у двох країнах;

абстрактно-логічний метод – під час формулювання висновків, узагальнень і пропозицій;

графічний метод – для представлення результатів дослідження у вигляді таблиць, схем та ілюстрацій.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у проведенні порівняльного аналізу комплексу геодезичних і землевпорядних робіт, спрямованих на встановлення та відновлення меж земельних ділянок у Польщі та Україні, з урахуванням відмінностей у правових, технічних та організаційних підходах.

Практичне значення результатів дослідження полягає у тому, що на основі реальних прикладів технічної документації, розробленої в обох країнах, сформульовано пропозиції щодо вдосконалення національної системи землеустрою та організації геодезичних робіт. З українського боку досліджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі, а з польського — самостійно виконану технічну документацію з відновлення межових знаків і визначення меж кадастрових ділянок.

Особистий внесок автора полягає у самостійному розробленні технічної документації з відновлення межових знаків та визначення меж кадастрових ділянок відповідно до чинного законодавства Польщі, а також у формулюванні власних пропозицій і практичних рекомендацій щодо вдосконалення геодезичних робіт в Україні та Польщі.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ПРОЦЕСУ ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ВІДНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У НАТУРІ НА ТЕРИТОРІЇ УКРАЇНИ

1.1 Нормативно-правові засади встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

На сучасному етапі розвитку суспільства **нормативно-правове забезпечення** відіграє визначальну роль не лише в регулюванні соціально-економічних процесів, але й має суттєвий вплив на організацію та виконання різних видів **геодезичних і землевпорядних робіт**. Одним із найважливіших напрямів таких робіт є **встановлення або відновлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості)**, що дозволяє юридично закріпити межі об'єктів нерухомості та зафіксувати їх просторове положення на місцевості.

Дана процедура має **комплексний характер**, оскільки поєднує **технічні аспекти** виконання геодезичних вимірювань із **правовими механізмами** їх оформлення та узаконення. Технічна складова включає проведення вимірювальних робіт, обробку результатів і нанесення межових знаків, тоді як правова частина передбачає дотримання вимог чинного **земельного, цивільного та адміністративного законодавства** України, що регламентує порядок встановлення меж, права власності та користування земельними ділянками.

Система нормативно-правових актів, яка визначає порядок проведення таких робіт, є багаторівневою. **Вона ґрунтується на Конституції України**, що встановлює основоположні принципи земельних відносин, і деталізується у **кодексах, законах, постановах Кабінету Міністрів України**, а також у **наказах, положеннях та інструкціях профільних міністерств і відомств**, які мають підзаконний характер. Така ієрархічна структура правових документів забезпечує узгодженість та ефективне правове регулювання діяльності у сфері землевпорядкування й геодезії.

На **рис. 1.1** подано схему ієрархічної системи нормативно-правових актів України, яка демонструє послідовність підпорядкованості правових документів за рівнем їх юридичної сили - від Конституції та кодексів до галузевих нормативних документів, що регламентують порядок виконання геодезичних і землевпорядних робіт.

Рис. 1.1 - Ієрархічна структура нормативно-правових актів України

Схема, представлена на рисунку 1.1, відображає **систему нормативно-правових актів**, які формують правову основу регулювання земельних відносин та діяльності у сфері землеустрою в Україні. Її структура має **чітко виражену ієрархію**, що забезпечує послідовність, узгодженість і підпорядкованість правових норм різних рівнів.

На **вершині ієрархії** перебуває **Конституція України** - основний закон держави, який визначає фундаментальні принципи права власності на землю, гарантує рівність громадян у користуванні природними ресурсами та закріплює положення про землю як основне національне багатство.

Другий рівень займає **Земельний кодекс України**, який деталізує норми Конституції та регламентує правовідносини у сфері володіння, користування та розпорядження земельними ділянками. Поряд із ним у структурі виділено інші кодекси - **Цивільний**, **Кодекс про адміністративні правопорушення**, а також **Водний, Лісовий, Господарський** тощо. Вони забезпечують правове регулювання суміжних аспектів земельних відносин, таких як власність, адміністративна відповідальність або природокористування.

Наступну ланку становлять **закони України**, які конкретизують норми Земельного кодексу. Серед них ключову роль відіграють Закони України *«Про землеустрій», «Про Державний земельний кадастр», «Про охорону земель»*. Ці акти визначають порядок проведення землевпорядних і геодезичних робіт, процедуру встановлення меж земельних ділянок у натурі та вимоги до оформлення землевпорядної документації.

На **четвертому рівні** ієрархії розміщуються **постанови Кабінету Міністрів України**, які деталізують механізми реалізації законодавчих норм, встановлюють правила, стандарти й методики у сфері землеустрою та кадастру.

П'ятий рівень представлений **наказами, положеннями, інструкціями та методичними рекомендаціями** профільних органів виконавчої влади - передусім Міністерства аграрної політики та продовольства України, а також

Державної служби з питань геодезії, картографії і кадастру. Ці документи мають підзаконний характер і забезпечують практичну реалізацію нормативних положень на місцях.

Завершує структуру рівень **локальних нормативних актів**, до яких належать рішення органів місцевого самоврядування, технічна документація із землеустрою, а також акти встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі. Саме на цьому рівні відбувається практична реалізація норм законодавства в конкретних адміністративно-територіальних одиницях.

Отже, наведена схема демонструє, що нормативно-правова база у сфері землеустрою має **чітку вертикаль підпорядкування**, де кожен рівень документів виконує власну функцію - від формування загальних принципів до конкретизації процедурних норм, необхідних для практичного застосування у процесі встановлення меж земельних ділянок.

Земельне законодавство України являє собою впорядковану систему нормативно-правових актів, які встановлюють і регулюють правові засади функціонування земельних відносин у державі. Його структура базується на сукупності норм, що визначають порядок використання, охорони, управління та розпорядження земельними ресурсами. Юридична сила кожного нормативного акта залежить від компетенції органу державної влади, який його прийняв, а також від рівня його значущості у загальній правовій ієрархії.

У межах системи нормативно-правових актів особливе місце належить **законам**, які умовно поділяються на **базові** та **звичайні**. До базових відноситься, насамперед, **Конституція України**, що є не лише фундаментальним нормативно-правовим документом, але й головним джерелом земельного права, яке визначає основні принципи регулювання земельних відносин. Усі інші закони, а також підзаконні нормативні акти мають прийматися відповідно до положень Конституції України та не суперечити їй.

Звичайні закони охоплюють нормативно-правові акти, що безпосередньо регулюють земельні відносини, визначають права та обов’язки

суб'єктів власності й користування землею, порядок здійснення землеустрою, ведення земельного кадастру, а також заходи з охорони земельних ресурсів. Саме вони забезпечують реалізацію конституційних норм на практиці та створюють правову основу для функціонування системи управління земельними ресурсами в Україні.

Процедура встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) в Україні ґрунтується на чинному законодавстві та регулюється низкою основних нормативно-правових актів, що визначають порядок проведення геодезичних і землевпорядних робіт, вимоги до оформлення документації та правові наслідки таких дій.

До ключових нормативних документів, що регламентують цю сферу, належать:

- Конституція України [1] - основоположний закон держави, який закріплює право власності на землю та визначає її як національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави;
- Земельний кодекс України [3] - головний кодифікований акт, що регулює земельні відносини, порядок набуття, реалізації та захисту прав власності й користування земельними ділянками;
- Закон України «Про землеустрій» [2] - визначає правові, організаційні та економічні засади проведення землеустрою, включно з процедурами встановлення меж земельних ділянок у натурі;
- Закон України «Про Державний земельний кадастр» [4] - встановлює порядок ведення кадастру, реєстрації меж, площі та інших характеристик земельних ділянок;
- Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18.05.2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» [5] (втратив чинність 13.08.2021 р.), який визначав практичні аспекти виконання цих робіт до моменту набрання чинності новими нормативами;

- Постанови Кабінету Міністрів України та інші підзаконні нормативно-правові акти, що регламентують окремі процедурні питання землеустрою, ведення кадастру, а також діяльність уповноважених органів у цій сфері.

Нормативно-правові акти, які визначають порядок здійснення землеустрою, мають обов'язковий характер для всіх учасників земельних правовідносин, незалежно від форми власності або організаційно-правового статусу суб'єктів господарювання.

На рисунку 1.2 подано структуру основних суб'єктів землеустрою в Україні, які забезпечують організацію, виконання та державний контроль за проведенням робіт, пов'язаних із встановленням і відновленням меж земельних ділянок.

Рис. 1.2. - Суб'єкти землеустрою в Україні

На рисунку 1.2 представлено структуру основних суб'єктів землеустрою в Україні, які беруть участь у процесі організації, виконання та контролю робіт, пов'язаних із встановленням (відновленням) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості).

Кабінет Міністрів України є вищим органом у системі виконавчої влади, який формує державну політику у сфері земельних відносин, координує діяльність центральних органів виконавчої влади та затверджує нормативно-правові акти, що регулюють порядок проведення землеустрою.

Міністерство аграрної політики та продовольства України (Мінагрополітики) реалізує державну політику у сфері земельних ресурсів, координує діяльність підпорядкованих органів і забезпечує нормативно-методичне керівництво у галузі землеустрою, кадастру та геодезії.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є центральним органом виконавчої влади, що здійснює управління у сфері землеустрою та ведення Державного земельного кадастру. Вона організовує роботи із встановлення та відновлення меж земельних ділянок, контролює діяльність сертифікованих інженерів-землевпорядників і територіальних підрозділів.

Землевпорядні органи Держгеокадастру на місцевому рівні реалізують державну політику у сфері землеустрою, забезпечують погодження проєктної документації, ведуть облік земель і контролюють дотримання земельного законодавства.

Сертифіковані інженери-землевпорядники виконують практичні роботи зі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок, здійснюють геодезичні вимірювання, готують технічну документацію та відповідають за її відповідність чинним нормативам.

Власники та користувачі земельних ділянок є замовниками робіт із встановлення меж, забезпечують доступ до ділянки, погоджують результати робіт і приймають участь у підписанні актів приймання-передачі межових знаків.

Отже, структура, наведена на рисунку 1.2, демонструє **чітку систему взаємодії** державних органів, спеціалістів і громадян у процесі здійснення землеустрою. Така послідовність забезпечує **узгодженість дій** усіх учасників та **дотримання єдиних нормативних вимог** у сфері встановлення меж земельних ділянок.

Аналіз нормативно-правових актів, що регулюють створення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Конституція України

Конституція України має найвищу юридичну силу та є базовим актом, на якому ґрунтуються всі інші закони і підзаконні нормативно-правові документи. Хоча її положення не містять прямих норм, що безпосередньо регулюють процес встановлення чи відновлення меж земельних ділянок, вона визначає фундаментальні засади права власності на землю, принципи використання та охорони земельних ресурсів. Таким чином, Конституція формує правовий фундамент земельних відносин і забезпечує гарантії реалізації права власності громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави.

Земельний кодекс України (ЗКУ)

Земельний кодекс є основним нормативно-правовим актом, який визначає загальні принципи регулювання земельних відносин. Він встановлює права та обов’язки власників і користувачів земельних ділянок, а також правові засади їх використання та охорони. Основним завданням земельного законодавства є забезпечення реалізації права власності на землю, раціональне землекористування, охорона земель та запобігання їх деградації. У контексті розроблення технічної документації із землеустрою ЗКУ є ключовим документом, що визначає юридичні підстави для встановлення меж земельних ділянок у натурі.

Закон України «Про землеустрій»

Закон «Про землеустрій» є базовим документом, який регулює організаційні, правові та технічні аспекти землеустрою в Україні. Він визначає порядок проведення робіт із формування, встановлення та відновлення меж земельних ділянок, перелік суб'єктів, уповноважених здійснювати такі роботи, а також вимоги до складу і змісту землевпорядної документації. Закон встановлює послідовність дій під час виконання робіт, регламентує відповідальність виконавців і визначає порядок погодження меж із суміжними землекористувачами. Таким чином, цей акт забезпечує практичну основу для створення технічної документації із землеустрою.

Закон України «Про Державний земельний кадастр»

Державний земельний кадастр — це єдина державна геоінформаційна система, що містить відомості про землі в межах території України, їх правовий статус, цільове призначення, обмеження у використанні, а також дані про кількісні та якісні характеристики земель. Закон визначає правові, організаційні та технічні засади ведення кадастру, встановлює порядок внесення до нього інформації про межі земельних ділянок, а також забезпечує узгодженість кадастрових даних із результатами геодезичних вимірювань. Таким чином, цей закон є нормативною основою для документального оформлення результатів робіт із встановлення меж земельних ділянок.

Наказ Держкомзему України від 18.05.2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»

Ця Інструкція визначала детальний порядок проведення робіт із встановлення (відновлення) меж земельних ділянок, вимоги до організації геодезичних вимірювань, типів межових знаків, процедури погодження меж із суміжними землевласниками, а також вимоги до виконавців таких робіт. Документ регламентував склад і порядок затвердження технічної документації із землеустрою. Попри те, що наказ втратив чинність 13 серпня 2021 року, його норми й досі широко застосовуються на практиці землевпорядними організаціями як методичні орієнтири. Відсутність сучасного нормативного

аналога призводить до прогалин у регулюванні процедури встановлення меж, що створює правову невизначеність у сфері землеустрою.

Усі розглянуті нормативно-правові акти формують єдину систему правового забезпечення проведення землеустрою та виконання геодезичних робіт. Конституція визначає загальні принципи права власності на землю, Земельний кодекс - правові засади її використання, Закони «Про землеустрій» і «Про Державний земельний кадастр» регламентують організацію та ведення відповідних робіт і кадастрового обліку, а Інструкція № 376 (у межах дії) деталізувала практичні процедури виконання. Сукупність цих актів забезпечує нормативну основу для створення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості).

1.2 Укладення угоди про надання послуг із виготовлення документації із землеустрою

Першим і найважливішим етапом перед початком виконання робіт із виготовлення документації із землеустрою є **укладення договору між замовником і виконавцем**.

Для здійснення цього процесу власник земельної ділянки, який має намір провести відповідні землевпорядні роботи, звертається до уповноваженої землевпорядної організації за місцем розташування земельної ділянки.

Замовниками документації із землеустрою можуть бути:

- органи державної влади;
- Рада Міністрів Автономної Республіки Крим;
- органи місцевого самоврядування;
- землевласники та землекористувачі;
- інші юридичні та фізичні особи.

Розробниками документації із землеустрою виступають:

- юридичні особи, які мають необхідне технічне та технологічне забезпечення, у складі яких працює сертифікований інженер-землевпорядник, відповідальний за якість виконаних робіт;
- фізичні особи-підприємці, що володіють відповідним обладнанням і мають чинний сертифікат інженера-землевпорядника, який несе персональну відповідальність за якість виконаних робіт.

Взаємовідносини між замовником і розробником документації із землеустрою регламентуються **чинним законодавством України** та умовами **договору** [2]. У межах цього договору землевпорядна організація зобов'язується виконати розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Під час укладення договору замовник подає визначений перелік документів, необхідних для виконання робіт. На етапі погодження визначається **вартість виконання робіт**, яка залежить від площі земельної ділянки, складності проведення геодезичних і землевпорядних робіт, а також інших факторів, що обов'язково зазначаються в умовах договору.

Таким чином, укладення договору є **початковим етапом у процесі розроблення землевпорядної документації**, що забезпечує правові підстави для виконання робіт і визначає взаємні права та обов'язки сторін.

1.3 Підготовчі роботи під час розроблення документації із землеустрою

Підготовчий етап є одним із найважливіших у процесі розроблення документації із землеустрою, адже саме на цьому етапі формується правова та технічна основа подальших дій. Проведення підготовчих робіт забезпечує законність, достовірність і коректність земельно-кадастрових даних, а також запобігає виникненню спірних ситуацій під час встановлення меж земельних ділянок.

На цьому етапі інженеру-геодезисту необхідно здійснити збір вихідних документів, які підтверджують право власності або користування земельною ділянкою. До таких документів належать:

- державний акт на право власності або на право постійного користування землею;
- свідоцтво про право власності на нерухоме майно;
- свідоцтво про право на спадщину;
- судове рішення, що набрало законної сили, щодо набуття чи зміни права власності на земельну ділянку;
- витяг із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або з Державного земельного кадастру;
- договір оренди, суперфіцію чи емфітевзису;
- інші цивільно-правові угоди, що підтверджують перехід прав на земельну ділянку (договори купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання тощо).

Одним із важливих завдань підготовчого етапу є визначення точного місця розташування земельної ділянки. Для цього використовуються сучасні геоінформаційні системи, зокрема Публічна кадастрова карта України [7], яка дає змогу перевірити межі ділянки, кадастровий номер і координати поворотних точок.

Крім того, на цьому етапі геодезист розробляє завдання на виконання геодезичних робіт, у якому визначаються обсяги, послідовність і методи виконання робіт, необхідних для встановлення (відновлення) меж земельної ділянки. Завдання складається з урахуванням нормативно-правових вимог, наявних документів, топографічних та кадастрових особливостей території, а також передбачає залучення сертифікованих фахівців для виконання окремих етапів робіт.

Таким чином, підготовчі роботи є базовим етапом землеустрою, що забезпечує повноту вихідної інформації, правову обґрунтованість

документації та ефективну організацію подальших геодезичних і картографічних робіт.

1.4 Виконання комплексу топографо-геодезичних досліджень на визначеній ділянці місцевості

Після отримання вихідних даних про об’єкт дослідження інженер-землевпорядник здійснює виїзд на місцевість для проведення геодезичних робіт.

Сертифікований інженер-землевпорядник — це фахівець, який має вищу освіту у сфері землеустрою, щонайменше один рік стажу роботи за спеціальністю, успішно склав кваліфікаційний іспит, отримав відповідний сертифікат та внесений до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників згідно із вимогами чинного законодавства. Не може бути сертифікованим інженером-землевпорядником особа, обмежена у дієздатності або визнана недієздатною за рішенням суду [2].

Під час виконання польових робіт на земельній ділянці, що є об’єктом дослідження, інженер-землевпорядник проводить вимірювання положення та координат межових пунктів. Для цього застосовується сучасне геодезичне обладнання — електронні тахеометри або GNSS-приймачі. Паралельно здійснюється уточнення даних про суміжні земельні ділянки, обмеження у використанні території, а також складається абрис — схематичне зображення ділянки з позначенням елементів місцевості.

На основі польових вимірювань проводиться камеральна обробка даних та визначення координат поворотних точок меж, які закріплюються на місцевості межовими знаками.

Межовими знаками можуть бути природні або штучні елементи місцевості — річки, канали, лісосмуги, дороги, паркани, бетонні або металеві стовпи, моноліти, камені, інші споруди та рубежі, що збігаються з лінією межі

або спеціально встановлюються для її позначення. На водних об’єктах межові знаки не встановлюються.

Власник або користувач земельної ділянки має право вимагати від власників суміжних територій участі у встановленні спільних меж, а також у встановленні чи відновленні межових знаків у разі їх втрати, переміщення або пошкодження. Якщо згоди між сторонами досягти не вдалося, встановлення меж здійснюється за рішенням суду.

У випадках, коли межі земельних ділянок збігаються з природними або штучними лінійними об’єктами (річками, каналами, лісосмугами, дорогами, парканами, фасадами будівель тощо) або з раніше визначеними межами сформованих ділянок, встановлення додаткових межових знаків не є обов’язковим [3].

Встановлення меж може бути проведене і без присутності власників суміжних ділянок, якщо вони були завчасно повідомлені у письмовій формі про дату та місце виконання робіт, але не з’явилися. Факт їх повідомлення обов’язково фіксується в актах польових робіт. Відсутність згоди сусідів не є підставою для відмови органів місцевого самоврядування у затвердженні технічної документації із землеустрою.

1.5 Виконання камеральних робіт з обробки матеріалів зйомки

Наступним етапом у процесі розроблення документації із землеустрою є камеральне опрацювання даних, отриманих під час виконання топографо-геодезичних робіт. На цьому етапі здійснюється перенесення польових вимірювань у спеціалізоване програмне забезпечення з метою їх перевірки, аналізу та подальшого використання для створення графічних і кадастрових матеріалів.

В Україні одним із найпоширеніших програмних продуктів для таких робіт є «Didgitals» — вітчизняне програмне забезпечення, призначене для комплексної обробки геопросторових даних у сфері геодезії, землеустрою та

кадастру. Його функціональні можливості забезпечують повний цикл камеральних робіт — від імпорту польових координат до формування готових електронних матеріалів у форматах, сумісних із Державним земельним кадастром.

Основні функції програмного комплексу «Didgitals» включають:

автоматизоване завантаження координат із геодезичних приладів (тахеометрів, GNSS-приймачів тощо);

перевірку, редагування та уточнення результатів польових вимірювань;

побудову контурів земельних ділянок і визначення їх площ;

розрахунок довжин меж, кутів повороту та координат поворотних точок;

створення топографічних планів, схем і абрисів;

нанесення меж ділянок, лінійних споруд, охоронних зон і сервітутів;

автоматизоване формування графічних матеріалів для подальшого внесення до кадастрової системи України.

У процесі камерального опрацювання формується цифрова модель місцевості, що відображає геометричні параметри об’єкта землеустрою — контури ділянки, площу, координати поворотних точок меж, розташування суміжних ділянок та обмежень у користуванні землею (охоронні зони, прибережні смуги, сервітути тощо).

Після завершення робіт складаються відповідні акти — «Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання», «Акт виносу меж земельної ділянки в натуру (на місцевість)» або «Акт відновлення меж земельної ділянки» (у разі втрати межових знаків).

Оригінали зазначених документів передаються власнику або користувачу земельної ділянки, а копії зберігаються у землевпорядній організації, яка здійснювала виконання робіт.

1.6 Створення обмінного файлу у форматі XML

Обмінний файл у форматі XML є офіційним електронним документом, який використовується для внесення та оновлення відомостей про земельні ділянки і їхніх власників у Державному земельному кадастрі України. Цей файл містить структуровану інформацію про межі, площу, цільове призначення земельної ділянки, а також дані про її власника або користувача. Зміст, структура та технічні параметри XML-файлу повинні відповідати вимогам, визначеним Постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру" [8].

До інформації, що включається в обмінний файл, належать такі відомості:

результати виконаних топографо-геодезичних та землеоціночних робіт;

дані про земельно-кадастрові одиниці;

інформація про територіальні зони;

відомості про суб'єктів земельних відносин;

права власності та користування земельними ділянками;

обмеження у використанні земель;

характеристика земельних угідь.

Формування обмінного файлу є обов'язковим етапом діяльності інженера-землевпорядника, оскільки воно забезпечує офіційне відображення результатів землевпорядних робіт у кадастровій системі. Необхідність створення XML-файлу виникає у таких випадках:

первинна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (у тому числі під час об'єднання чи поділу ділянок, а також при присвоєнні кадастрових номерів новоствореним об'єктам);

внесення змін до відомостей про земельну ділянку (зміна власника або користувача, коригування площі, меж чи цільового призначення);

доповнення даних щодо земельних ділянок, яким уже присвоєно кадастровий номер, але інформація про них відсутня у кадастрі.

Процедура створення обмінного файлу передбачає строге дотримання чинних нормативно-правових вимог і технічних стандартів. Файл формується

у форматі XML із використанням сертифікованого програмного забезпечення, яке забезпечує правильну структуру та відповідність даних технічному регламенту Державного земельного кадастру.

Після завершення формування XML-файл проходить перевірку на коректність і відповідність стандартам, після чого засвідчується кваліфікованим електронним підписом (КЕП) інженера-землевпорядника. Це надає документу юридичної сили та гарантує його належну інтеграцію до системи кадастру без спотворення або втрати інформації.

1.7 Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) є одним із ключових етапів землеустрою, який забезпечує юридичне закріплення меж ділянки та її внесення до Державного земельного кадастру.

Зміст технічної документації повинен включати обов’язкові структурні складові, серед яких:

графічна частина — план земельної ділянки із зазначенням її меж, координат поворотних точок, суміжних землевласників і землекористувачів;

текстова частина — опис меж земельної ділянки, характеристика її власника або користувача, а також перелік використаних матеріалів та джерел;

дані про обмеження у використанні земельної ділянки, зокрема охоронні зони, сервітути, санітарні чи природоохоронні обмеження.

Відповідно до статті 55 Закону України “Про землеустрій” [2], технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) повинна містити такі основні матеріали:

Завдання на розроблення технічної документації із землеустрою;

Пояснювальну записку;

Матеріали топографо-геодезичних робіт;

Кадастровий план земельної ділянки;

Відомості про обмеження у використанні земель;

Дані про встановлені межові знаки.

Технічна документація такого типу має вирішальне значення для забезпечення достовірності кадастрових даних та правильності визначення меж земельних ділянок. Саме на її основі виконуються інші види геодезичних та землеустрою робіт, зокрема:

технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка використовується для актуалізації земельного фонду та реєстрації об'єктів у Державному земельному кадастрі;

технічна документація щодо об'єднання або поділу земельних ділянок, необхідна для визначення нових меж під час поділу чи об'єднання кількох ділянок.

Погодження технічної документації із землеустрою

Етап погодження технічної документації із землеустрою є обов'язковим і передує її затвердженню та державній реєстрації. Після завершення розроблення документації вона подається на погодження до компетентних органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, а також до фізичних або юридичних осіб, які мають законні інтереси або юрисдикцію щодо використання земельної ділянки.

Метою погодження є перевірка відповідності розробленої документації чинним законодавчим, нормативним і технічним вимогам, а також підтвердження законності меж, цільового призначення і встановлених обмежень. Після отримання всіх погоджень і підписів технічна документація може бути затверджена та подана для державної реєстрації у відповідні органи.

ВИСНОВКИ ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

Розроблення та погодження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки є комплексним процесом, який об’єднує геодезичні, картографічні, правові та кадастрові аспекти.

Основними результатами виконання цього етапу є:

юридично закріплені та підтверджені межі земельної ділянки;

створення офіційного кадастрового плану, що відповідає вимогам законодавства;

забезпечення можливості внесення достовірних даних до Державного земельного кадастру;

узгодження просторових і правових характеристик земельної ділянки із суміжними землекористувачами та державними органами.

Отже, якісно підготовлена технічна документація із землеустрою є основою правового регулювання земельних відносин, гарантує законність використання земельної ділянки та сприяє збереженню достовірності державного земельного обліку.

РОЗДІЛ 2. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ВИБРАНИХ ГЕОДЕЗИЧНИХ РОБІТ У ПОЛЬЩІ

2.1. Розмежування нерухомості

2.1.1. Нормативно-правова база (порівняльний аналіз Польща — Україна)

Розмежування нерухомості є технічною й одночасно правовою процедурою, що вимагає чіткого дотримання положень національного законодавства. У подальшому наведено стислий огляд ключових нормативних актів у Польщі та в Україні, а також порівняльну характеристику їхніх підходів до організації й проведення розмежувальних робіт.

Польща — основні нормативні акти та принципи

Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości — регламентує порядок і техніку проведення розмежування, перелік документів, що становлять підставу встановлення меж, вимоги до оформлення документації та закріплення межових знаків на місцевості. (10)

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. — Prawo geodezyjne i kartograficzne (геодезичне й картографічне право) — встановлює загальні правила виконання геодезичних робіт, функції Служби геодезії і картографії, вимоги до ведення державної інвентаризації (ewidencji gruntów i budynków) і національної системи інформації про територію. Усі розмежувальні дії мають виконуватися відповідно до положень цього закону та підзаконних актів. (11)

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków — конкретизує порядок ведення евиденції (кадастру), вимоги до геодезичної інвентаризації та внесення змін після розмежування. Цей підзаконний акт важливий для узгодження результатів розмежування з кадастровими записами. (12)

В адміністративній практиці Польщі розмежування може ініціюватися як за рішенням органів місцевого самоврядування, так і за зверненням зацікавлених суб’єктів; в окремих випадках воно супроводжується адміністративним провадженням (постанова/виконавче рішення) з визначенням сторін і покриття витрат. Практичні процедури містять чіткі вимоги до комплекту документів, оголошень і способів закріплення меж на місцевості. (10-12)

Україна — основні нормативні акти та принципи

Земельний кодекс України — встановлює загальні правові засади земельних відносин, принципи власності, користування землею та основні вимоги щодо порядку використання земель. (12)

Закон України «Про землеустрій» — визначає організаційні та правові основи діяльності у сфері землеустрою, включаючи роботи з встановлення та відновлення меж земельних ділянок в рамках повноважень уповноважених органів і уповноважених суб’єктів. (11)

Закон України «Про Державний земельний кадастр» — регламентує ведення Державного земельного кадастру, порядок внесення даних після виконаних землеупорядних та геодезичних робіт, а також механізми присвоєння кадастрових номерів та публічного доступу до даних. Закон оновлювався й містить актуалізовану редакцію станом на останні роки. (12)

Порядки державної реєстрації прав та інші підзаконні акти (наприклад, нормативні акти Кабінету Міністрів і міністерств) визначають процедури узгодження результатів розмежування з реєстрами прав на нерухоме майно та з кадастровою інформацією. (10)

В українській практиці розмежування та встановлення меж часто пов’язане з процедурами землеустрою й оновлення кадастрових даних; процедура може вимагати участі сертифікованих землевпорядних організацій, затвердження проектів землеустрою і подальшого внесення змін до Державного земельного кадастру та органів реєстрації прав.

Порівняльна характеристика: спільні риси

Поєднання технічного й правового аспектів. І в Польщі, і в Україні розмежування — це не лише політехнічна задача (вимірювання і закріплення знаків), але й юридична процедура, результати якої впливають на права власності та кадастрові реєстри. (10-11)

Необхідність узгодження з кадастром/evidencją. Після проведення розмежування результати повинні бути відображені в державних системах обліку землі (ewidencja/кадастр). (12)

Використання стандартизованих документів і форм. Обидві країни мають перелік документів і форм, яких потрібно дотримуватися під час складання технічної та правової документації.

Порівняльна характеристика: відмінності та практичні наслідки

Структура регулювання та роль підзаконних актів. У Польщі детальні процедури (наприклад, розпорядження 1999 р. щодо розмежування) чітко деталізують процеси на рівні підзаконних актів, тоді як в Україні більш значну роль у регулюванні відіграють комплексні закони (Земельний кодекс, закони про землеустрій і кадастр) у поєднанні з численними адміністративними регламентами та наказами. Це означає, що в польській практиці адміністративно-технічні процедури іноді виявляються більш уніфікованими, тоді як в українській — більша варіативність залежно від локальних підзаконних актів і практики органів. (10-12)

Процедура ініціювання та участь органів влади. У Польщі роль місцевих органів у ініціюванні розмежування та у процедурі оформлення послідовностей дій досить відпрацьована (адміністративні постанови, витрати на процедуру, строки тощо). В Україні роль державних органів і порядок ініціювання можуть відрізнятися залежно від виду робіт (комерційні ініціативи, судові рішення, виконання землеустрою), що створює практичні відмінності в термінах і порядку фінансування робіт. (10)

Інтеграція в цифрові системи. Обидві країни активно цифровізують кадастрові й геодезичні дані; проте методи інтеграції й стандарти обміну

інформацією (наприклад, форматів картографічних матеріалів, вимоги до геодезичної інвентаризації після виконання робіт) визначені по-різному й залежать від останніх змін у підзаконних актах (польські зміни 2021 р. щодо ewidencji; українські оновлення кадастру у 2010–2020-х роках). Це має прямий вплив на процедуру внесення результатів розмежування в реєстри. (10)

Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości [11] відіграє ключову роль у сфері геодезичних робіт, пов'язаних із розмежуванням земельних ділянок. Воно визначає перелік документів, що становлять правову основу для встановлення меж нерухомості, а також детально регламентує порядок виконання розмежувальних процедур. Зокрема, акт установлює правила визначення просторового положення межових точок, способи їх позначення на місцевості за допомогою межових знаків, вимоги до їх закріплення та збереження.

Окрім технічних аспектів, розпорядження визначає обов'язковий склад і структуру документації, що створюється в процесі розмежування. До неї належать протоколи узгодження меж, ескізи, плани розмежування, а також матеріали польових вимірювань і адміністративні рішення, які затверджують результати проведених робіт. Ця документація є правовою підставою для внесення відповідних змін до земельного та будівельного кадастрів, забезпечуючи точність просторових даних і правову визначеність меж власності.

У системі польського земельного права зазначене Rozporządzenie функціонує як підзаконний нормативно-правовий акт, що конкретизує положення Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, яка встановлює загальні засади виконання геодезичних і картографічних робіт. Таким чином, розпорядження забезпечує практичну реалізацію положень базового закону, встановлюючи стандарти точності, вимоги до процедур узгодження меж і принципи документування результатів. У поєднанні ці нормативні акти формують цілісну систему правового регулювання

розмежування нерухомості, спрямовану на забезпечення достовірності кадастрових даних та правового захисту власників земельних ділянок.

Рис. 2.1 - Нормативно-правова база розмежування нерухомості залежно від виду провадження - адміністративного чи судового

На рисунку 2.1 представлено узагальнену схему, що відображає основні аспекти процесу розмежування нерухомості, які демонструють два можливі шляхи врегулювання питань визначення меж земельних ділянок — адміністративне та судове провадження. Зазначені підходи різняться між собою як за процедурою здійснення, так і за нормативно-правовим підґрунтям, а також за суб'єктним складом органів, уповноважених приймати рішення.

Першочергово розмежування нерухомості проводиться в межах адміністративного провадження (рис. 2.2). У цьому випадку уповноважений орган (зазвичай — орган місцевого самоврядування або адміністративна установа з питань геодезії й кадастру) організовує процедуру визначення меж ділянки на підставі наявних документів — кадастрових планів, актів власності, архівних матеріалів чи результатів геодезичних вимірювань. Метою цього етапу є узгодження меж між суміжними власниками та офіційне закріплення

їх положення на місцевості. Якщо між зацікавленими сторонами не виникає жодних суперечок, адміністративне провадження завершується ухваленням рішення про розмежування нерухомості, яке слугує підставою для внесення змін до кадастрової та реєстраційної документації [10].

У разі, якщо під час адміністративної процедури між сторонами виникає спір щодо проходження межі, а узгодження не досягнуто, відповідний орган виносить рішення про припинення адміністративного провадження. Надалі матеріали справи можуть бути передані до суду для розгляду в межах судового провадження.

Судовий шлях розгляду спору має на меті остаточне встановлення меж на підставі оцінки доказів — правовстановлюючих документів, технічних матеріалів, експертних висновків геодезистів, а також свідчень сторін і суміжних власників. Рішення суду про визначення меж має обов'язковий характер і є підставою для офіційного оновлення кадастрових даних.

Таким чином, у системі правового регулювання Польщі (а за аналогією — і в Україні) розмежування нерухомості може здійснюватися двома взаємопов'язаними, але різними за своєю природою шляхами: адміністративним — як первинним, спрямованим на досягнення згоди сторін, та судовим — як остаточним механізмом вирішення спорів щодо меж власності. Такий підхід забезпечує баланс між добровільним врегулюванням і правовими гарантіями захисту інтересів власників.

У випадках, коли під час адміністративного розмежування виникає спір між сторонами щодо проходження меж, передбачена можливість досягнення добровільної згоди у формі межової угоди (ugoda graniczna). Така угода укладається між власниками або користувачами суміжних земельних ділянок у присутності уповноваженого геодезиста чи представника адміністративного органу. Якщо сторони доходять згоди, угода набуває юридичної сили після її офіційного затвердження відповідним органом місцевого самоврядування. На підставі цієї угоди межові пункти остаточно фіксуються на місцевості, а результати вносяться до кадастрової документації.

Якщо ж досягти взаєморозуміння не вдається, адміністративний орган виносить рішення про припинення адміністративного провадження, після чого справа може бути передана до суду. Судове провадження ініціюється за позовом однієї із зацікавлених сторін і спрямоване на остаточне вирішення питання про проходження межі.

Під час судового розгляду суд керується положеннями Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny [12], а також нормами Kodeksu postępowania cywilnego, які визначають процесуальний порядок розгляду справ про розмежування нерухомості. Суд досліджує надані докази — технічну документацію, кадастрові плани, експертні висновки геодезистів, історичні матеріали та свідчення сторін чи свідків.

На основі комплексної оцінки доказів суд ухвалює остаточне рішення про розмежування нерухомості, у якому встановлює юридично обґрунтований хід межі між суміжними ділянками. Це рішення є остаточним, підлягає внесенню до державного кадастру та має силу документа, що підтверджує межі права власності.

Таким чином, судова процедура в Польщі виступає завершальним етапом процесу розмежування у випадках, коли адміністративне врегулювання не дало результату. Вона забезпечує об’єктивне вирішення спорів, ґрунтуючись на принципах законності, рівності сторін та достовірності технічних даних. Такий підхід гарантує юридичну стабільність межових рішень і сприяє підвищенню точності кадастрового обліку нерухомості.

Рис. 2.2. Процедура розмежування нерухомості

Перш ніж розпочати будь-які геодезичні роботи, необхідно отримати рішення відповідного органу та уповноваження геодезиста. Саме ці документи є підставою для передачі геодезичних матеріалів до ODGiK. Лише після виконання цих умов дозволяється розпочати реалізацію робіт.

Процес розмежування нерухомості зазвичай ініціюється її власником, який подає заяву до органу місцевого самоврядування. Проведення розмежування здійснюють вуйти (сільські голови), мери або міські голови, а в окремих випадках, передбачених законодавством, — суди [10].

Причинами подання заяви можуть бути різні ситуації — наприклад, спір між власниками суміжних земельних ділянок або відсутність точних даних про межі.

Після надходження заяви адміністративний орган призначає уповноваженого геодезиста, який відповідає за виконання технічних дій, пов’язаних із визначенням меж.

Основою для встановлення меж земельної ділянки є такі документи:

що підтверджують правовий статус нерухомості;

що містять відомості про розташування межових точок і ліній меж [11].

Рис. 2.3. Процес подання та виконання геодезичних робіт

Першим етапом виконання будь-яких геодезичних робіт є підготовчий етап (рис. 2.3), під час якого геодезист здійснює комплекс дій, спрямованих на організацію подальших вимірювань і юридичне забезпечення процесу.

Основні дії геодезиста на цьому етапі включають:

Подання заявки на проведення геодезичних робіт до відповідного Центру геодезичної документації (ODGiK) з метою отримання дозволу на доступ до необхідних матеріалів та офіційної реєстрації робіт.

Аналіз наявних матеріалів і документів, отриманих із державного геодезичного та картографічного фонду, земельних книг, а також з інших офіційних джерел, включаючи документи, надані власником або замовником робіт. Такий аналіз дозволяє перевірити відповідність правових і технічних даних, визначити можливі розбіжності та уточнити інформацію про межі ділянки.

Підготовка допоміжних матеріалів, зокрема ескізів або схем, у яких зазначається попереднє проходження меж земельної ділянки. Ці дані

формуються на основі архівних матеріалів, раніше виконаних вимірювань або результатів кадастрових робіт.

Визначення дати та порядку проведення польових робіт, тобто безпосереднього встановлення меж ділянки на місцевості. Після цього геодезист готує та надсилає сторонам — власникам суміжних земель — офіційні повідомлення із зазначенням часу, дати та місця проведення робіт, щоб забезпечити їх присутність або представництво під час визначення меж [11].

Другий етап процесу розмежування нерухомості

Другий етап процедури розмежування земельних ділянок охоплює чотири основні критерії визначення меж, визначені у Rozporządzeniu Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości [11]. Саме на цьому етапі проводиться безпосереднє встановлення межових ліній на місцевості, фіксуються їх положення та оформлюється необхідна геодезична документація.

Критерій 1 (§10)

Під час проведення польових робіт уповноважений геодезист здійснює пошук існуючих межових знаків, визначає місця розташування знищених, переміщених або пошкоджених межових точок. Якщо наявні документи дають змогу встановити їх первісне розміщення, спеціаліст проводить їх відновлення. Таким чином, основним завданням цього етапу є підтвердження або відновлення достовірності фактичних межових позначень.

Критерій 2 (§12)

Якщо наявних доказів недостатньо для точного встановлення меж, геодезист приймає письмові або усні заяви сторін, у яких власники земельних ділянок висловлюють свої позиції щодо проходження межі. Ці свідчення фіксуються як офіційні докази для подальшого розгляду.

Критерій 3 (§13)

У випадку виникнення спору щодо межі геодезист зобов’язаний сприяти сторонам у досягненні угоди. Під час переговорів він подає всі наявні матеріали, документи й аргументи на користь одного або іншого варіанту встановлення межі, а також повідомляє учасників, що за відсутності домовленості справа буде передана до суду.

Якщо угоди вдалося досягти, складається акт узгодження меж, який оформлюється окремо для кожної спірної ділянки. В угоду вносяться лише ті частини межі, щодо яких виникли розбіжності між сторонами.

Критерій 4 (§15)

Коли межу неможливо встановити ані за документами, ані за погодженими заявами сторін, і домовленості не досягнуто, геодезист діє наступним чином:

Тимчасово закріплює та вимірює межі, визначені:

за вказівками зацікавлених сторін;

на основі наявних документів;

за останнім спокійним станом володіння, а у разі неможливості його визначення — за фактичним станом на місцевості.

Складає протокол межування, у якому фіксує результати вимірювань.

Готує висновок щодо проходження меж, що додається до технічної документації.

Повідомлення та участь сторін

Зацікавлені сторони мають бути завчасно повідомлені про дату проведення геодезичних робіт — не пізніше ніж за сім днів до їх виконання. Повідомлення вручається під розпис або з повідомленням про вручення і містить роз’яснення наслідків неявки.

Якщо власник або його представник безпідставно не з’являється, геодезист має право проводити роботи без їхньої участі. У випадку поважної причини відсутності (наприклад, хвороби чи інших обставин), виконання дій може бути тимчасово призупинене — але не більше ніж на один місяць, щоб уникнути надмірних затримок у процедурі.

Оформлення документації

Після завершення робіт готується повний пакет документації з розмежування, який містить матеріали вимірювань, акти угод, протоколи, ескізи меж та інші необхідні документи. Вимоги до змісту цієї документації визначені у розділі 4 зазначеного Розпорядження [11].

Результати цього етапу визначають, у якому порядку — адміністративному чи судовому — буде продовжено розгляд справи.

Прийняття рішення органом місцевого самоврядування

Якщо сторони не уклали угоди, але межу вдалося встановити на підставі зібраних доказів, вóйт (бурмістр, міський голова) видає адміністративне рішення про розмежування. Перед його ухваленням здійснюється:

Перевірка правильності виконання робіт геодезистом та відповідності підготовленої документації чинним нормативним актам. У разі виявлення недоліків матеріали повертаються виконавцю для доопрацювання.

Передача затвердженої технічної документації до державного геодезичного і картографічного фонду.

Власник, який не погоджується з рішенням, має право протягом 14 днів з моменту його отримання подати вимогу про передачу справи до суду.

Подальше провадження

Якщо заперечень між власниками сусідніх ділянок немає, встановлені межі визнаються юридично дійсними. У такому випадку процес завершується адміністративним порядком, а дані про межі вносяться до земельного та будівельного кадастру.

Якщо ж спір залишається невирішеним, або правові підстави для видання рішення відсутні, геодезист тимчасово встановлює межові точки за останнім спокійним станом володіння чи на основі документів. Потім усі матеріали передаються до органу місцевого самоврядування, який закриває адміністративне провадження та передає справу до суду. Суд розглядає її у порядку позасудового провадження.

Судове вирішення спорів

У разі неможливості встановити правовий стан володіння або досягти угоди, суд визначає межі з урахуванням усіх обставин справи, застосовуючи положення Цивільного кодексу. При цьому суд може присудити грошову компенсацію одному із власників, якщо встановлена межа призводить до втрати частини землі.

Виконання судових рішень здійснюється за участю уповноваженого геодезиста. Протягом 30 днів після ухвалення остаточного рішення суд або адміністративний орган надсилає документи до районних судів для внесення змін до земельних книг, а також до відповідних старостів — для оновлення даних у кадастрі земель і будівель.

Після завершення цих дій межі набувають офіційного та юридичного статусу.

2.1.2 Документація та її аналіз

Документація, що формується у процесі розмежування нерухомості, є ключовим елементом усієї процедури, адже вона фіксує результати польових і камеральних робіт, підтверджує правомірність встановлення меж і виступає юридичною підставою для внесення відповідних даних до державного земельного та будівельного кадастрів. Вимоги до складу, змісту та порядку оформлення цієї документації визначено у Rozporządzeniu Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości [11], а також у відповідних положеннях законодавства про геодезію, картографію та кадастр.

1. Склад документації з розмежування

Комплект документації формується уповноваженим геодезистом, який виконує роботи із встановлення та закріплення меж. До нього, як правило, входять такі основні матеріали:

Програма виконання геодезичних робіт – документ, що визначає обсяг, методику та етапність робіт із розмежування. Вона затверджується перед початком польових робіт.

Повідомлення зацікавлених сторін – офіційні запрошення на проведення робіт із зазначенням дати, місця, прав та обов'язків сторін, а також наслідків їхньої неявки. Кожне повідомлення оформлюється з підтвердженням вручення.

Польові журнали та ескізи – містять дані безпосередніх спостережень, вимірювань і креслень, що фіксують фактичне розташування межових знаків на місцевості.

Акти виявлення та відновлення межових знаків – підтверджують виконання геодезистом робіт з пошуку, ідентифікації або відновлення межових точок відповідно до існуючих документів.

Протоколи межування (розмежування) – один із найважливіших документів, який містить відомості про хід виконання робіт, присутніх осіб, перебіг обговорень, висловлені зауваження та результати встановлення меж.

Акти узгодження меж – складаються у випадках, коли сторони дійшли згоди щодо проходження межі. Кожен акт охоплює окрему спірну лінію межі, вказуючи сторін, характер домовленості та координати межових точок.

Висновок геодезиста – аналітичний документ, у якому фахівець узагальнює зібрані матеріали, надає обґрунтування встановленого проходження межі та визначає її відповідність правовим і технічним нормам.

Графічні матеріали – до них належать межові плани, схеми, карти та ескізи, що ілюструють розташування межових ліній і точок на місцевості. Вони створюються у масштабі, який забезпечує точність і наочність відображення.

Технічний звіт – підсумковий документ, у якому описується послідовність виконаних робіт, використані методи, прилади та результати вимірювань.

Реєстраційні та облікові документи – підтверджують передачу матеріалів до органів місцевого самоврядування, кадастрових служб або державних архівів.

2. Вимоги до оформлення документації

Документація повинна бути складена в установленій формі, відповідати вимогам точності та повноти. Основними вимогами є:

Однозначність — усі дані мають бути чітко визначені, без можливості подвійного трактування.

Відповідність фактичному стану — графічні матеріали повинні відображати актуальний стан меж на місцевості.

Підписання документів усіма зацікавленими сторонами (власниками, геодезистом, представниками органу місцевого самоврядування).

Наявність офіційних печаток і штампів, що підтверджують легітимність документів.

Нумерація та систематизація матеріалів у встановленій послідовності — від повідомлень і протоколів до висновку й графічних матеріалів.

3. Передача та зберігання документації

Після завершення робіт і перевірки їхньої правильності уповноважений геодезист передає підготовлену документацію до:

вóйта, бурмістра або президента міста, який приймає адміністративне рішення про розмежування;

староства повітового (повітової адміністрації) – для включення матеріалів до державного геодезичного і картографічного фонду;

відповідних кадастрових служб, що здійснюють оновлення записів у земельному та будівельному кадастрі.

Документація має архівне значення, оскільки вона є доказовою базою у випадку подальших спорів щодо меж і може бути використана під час судового розгляду або проведення нових робіт з уточнення меж.

4. Юридичне значення документації

Кожен документ, створений у межах процедури розмежування, має правове навантаження.

Протокол межування та акт узгодження меж підтверджують згоду сторін і стають підставою для внесення змін до кадастрових записів.

Висновок геодезиста використовується як доказ при прийнятті адміністративного рішення або під час судового розгляду.

Адміністративне рішення або судовий вирок разом із технічною документацією становлять повний юридичний пакет, який забезпечує законне встановлення меж та їх подальше відображення у державних реєстрах.

5. Значення документації у контексті правової безпеки

Документація з розмежування нерухомості виконує не лише технічну, але й правову, доказову та запобіжну функцію. Її наявність:

гарантує захист прав власників земельних ділянок;

забезпечує прозорість і правову визначеність у земельних відносинах;

унеможливлює накладення меж та помилки у кадастрових записах;

створює базу для майбутніх змін і поділу земельних ділянок.

Документація, що формується під час процедури розмежування нерухомості, є результатом комплексної роботи геодезичних, правових і адміністративних органів. Вона не лише фіксує технічні параметри меж, але й забезпечує їх юридичну дійсність.

Належно оформлений пакет документів виступає підставою для офіційного внесення меж до кадастру, служить доказом у судових справах і гарантує стабільність земельно-правових відносин у майбутньому.

Документація, яка формується в процесі розмежування нерухомості, становить комплекс офіційних, технічних і графічних матеріалів, що відображають хід, результати та правові наслідки встановлення меж земельних ділянок. Її основне призначення — забезпечити юридичну визначеність меж, надати підтвердження прав власності та створити базу для внесення змін до державного земельного та будівельного кадастрів.

Вимоги до складу й оформлення цієї документації визначені Rozporządzeniem Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości [11].

1. Склад документації розмежування нерухомості

Документаційний пакет, який формується у ході розмежування, охоплює такі основні елементи:

Постанова відповідного органу про початок провадження розмежування — офіційний документ, який підтверджує відкриття адміністративної справи щодо встановлення меж.

Уповноваження геодезиста — рішення органу місцевого самоврядування або іншого компетентного органу, яке підтверджує право конкретного фахівця виконувати геодезичні дії в межах даної процедури.

Подання геодезичних робіт до Центру геодезичної документації — реєстрація проєкту в офіційному центрі, що гарантує узгодження робіт із чинною державною геодезичною мережею.

Документи, що підтверджують вручення сторонам повідомлень про проведення робіт — повідомлення власникам суміжних ділянок із підтвердженням їхнього отримання.

Письмові довіреності сторін — надаються у випадках, коли інтереси власника представляє інша особа.

Джерельні документи щодо меж — це матеріали, отримані з Центру геодезичної документації або архівних фондів (старі плани, кадастрові карти, рішення органів влади тощо).

Протокол межування або акт угоди — базові документи, які фіксують результати встановлення меж та взаємні домовленості сторін.

Висновок геодезиста щодо проходження меж — складається у випадку, коли межі не вдалося визначити в адміністративному порядку; містить техніко-правове обґрунтування межової лінії.

Остаточне рішення органу влади — рішення про розмежування або про закриття провадження, яке завершує процес і є підставою для внесення даних до кадастру.

2. Протокол межування

Протокол межування — це основний документ у процедурі розмежування, який складається у кожному випадку незалежно від того, чи вдалося досягти угоди між сторонами. Він має юридичну силу доказу і слугує підставою для винесення адміністративного рішення.

Протокол повинен містити такі дані:

Ім'я, прізвище та номер професійної ліцензії геодезиста;

Номер і дату постанови про початок провадження;

Ідентифікаційні дані нерухомості — кадастрові номери, місце розташування, записи в земельних книгах;

Дані сторін і їхніх представників;

Перелік документів, що стали підставою для визначення меж;

Заяви сторін;

Результати польового обстеження;

Ескіз меж (графічна частина);

Опис фактичного проходження меж;

Відомості про встановлення і закріплення межових точок;

Повідомлення сторін про право звернення до суду;

Відмітку про зачитування документа сторонам перед підписанням;

Обговорення виправлень, зауважень і корекцій;

Дату складання, підписи сторін і геодезиста.

Таким чином, протокол межування не лише фіксує технічні дані, а й підтверджує законність і добровільність участі сторін у процесі.

3. Акт угоди про межі

Акт угоди укладається у випадку досягнення взаємної домовленості між власниками сусідніх ділянок. Він має силу судової угоди і стає підставою для офіційного затвердження меж.

Зміст акта угоди включає:

Опис предмета спору із зазначенням меж, заявлених сторонами, та меж, що випливають із документів;

Інформацію про взаємні поступки сторін;

Детальний опис погодженої межової лінії;

Посилання на правові наслідки підписання угоди — визнання меж юридично встановленими.

4. Межовий ескіз

Межовий ескіз є графічною частиною документації розмежування і служить візуальним підтвердженням проходження межі. Він містить такі відомості:

Схему розташування ліній меж і межових точок;

Зображення постійних елементів місцевості (доріг, будівель, річок, парканів тощо), що допомагають ідентифікувати межу;

Основні виміри між межовими точками;

Номери ділянок, дані земельних книг і прізвища власників;

Орієнтацію напрямку на північ.

Ескіз складається у масштабі, що дозволяє точно визначити координати точок і згодом перенести їх до кадастрової системи.

5. Технічна документація

Технічна документація — це сукупність усіх геодезичних, аналітичних і розрахункових матеріалів, необхідних для точного встановлення меж ділянок.

Вона включає:

Ескізи геодезичної основи та списки координат із Центру геодезичної документації;

Топографічні описи пунктів геодезичної мережі;

Польові журнали з результатами безпосередніх вимірювань;

Розрахунки координат межових точок;

Визначення площ земельних ділянок або розрахунки різниць площ;

Списки змін у земельному кадастрі, що підлягають внесенню після завершення процедури;

Інші документи, що підтверджують підстави для оновлення кадастрових даних.

Цей блок матеріалів є технічною базою для внесення уточнених координат до Державного земельного кадастру.

6. Схема структури документації розмежування

Нижче подано спрощену схему структури документального пакета розмежування нерухомості:

```
                    ДОКУМЕНТАЦІЯ РОЗМЕЖУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ
                                  │
        ┌──────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────────┐
        │ 1. Адміністративно-правові документи                                                                                                │
        │    ├─ Постанова про початок провадження                                                                                             │
        │    ├─ Уповноваження геодезиста                                                                                                      │
        │    ├─ Повідомлення сторін                                                                                                           │
        │    ├─ Довіреності представників                                                                                                     │
        │    └─ Джерельні документи з Центру геодезичної документації                                                                         │
        │                                                                                                                                     │
        │ 2. Геодезичні документи                                                                                                             │
        │    ├─ Протокол межування                                                                                                            │
        │    ├─ Акт угоди (за наявності)                                                                                                      │
        │    ├─ Межовий ескіз                                                                                                                 │
        │    └─ Польові журнали, ескізи, обміри                                                                                               │
        │                                                                                                                                     │
        │ 3. Технічна документація                                                                                                            │
        │    ├─ Розрахунки координат                                                                                                          │
        │    ├─ Відомості про площі                                                                                                           │
```

```
│    ├─ Геодезична основа                         │
│    └─ Зміни до кадастру                         │
│                                                 │
│ 4. Підсумкові документи                         │
│    ├─ Висновок геодезиста                       │
│    └─ Остаточне рішення про розмежування або про закриття справи
└──────────────────────────────────────────────────────────────────
─────────────────────────────┘
```

Документація розмежування нерухомості — це системний комплекс технічних і правових матеріалів, який забезпечує прозорість, точність і законність визначення меж земельних ділянок.

Вона водночас виконує функцію доказу, джерела кадастрової інформації та інструмента правового захисту власників.

Правильне оформлення всіх документів гарантує безперервність кадастрового процесу, запобігає спорам і сприяє ефективному управлінню земельними ресурсами.

2.2. Відновлення межових знаків та визначення межових точок

2.2.1 Нормативно-правова база

Відновлення межових знаків і визначення межових точок є одним із найважливіших етапів геодезичних робіт, що проводяться у випадках втрати, знищення або пошкодження межових позначень на місцевості.

Основна мета цієї процедури полягає у точному встановленні положення меж земельної ділянки відповідно до її правового статусу та даних, зафіксованих у державних кадастрових документах.

Процес відновлення межових знаків здійснюється на основі аналізу та використання первинних геодезичних матеріалів, зокрема:

описів меж;

координатних відомостей;

старих межових ескізів і картографічних матеріалів;

даних державного геодезичного фонду.

Ці документи містять числові (координати X, Y) та описові характеристики межових точок, що дозволяють геодезисту з високою точністю відновити їх розташування на місцевості.

Нормативно-правове регулювання

Діяльність, пов'язана з відновленням межових знаків і визначенням межових точок, має ґрунтуватися на дотриманні положень чинного законодавства та технічних стандартів.

Основні нормативно-правові акти, що регламентують цю сферу, включають:

Ustawa z dnia … maja … r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Закон про геодезію та картографію) – основний правовий документ, який визначає принципи виконання геодезичних робіт, порядок зберігання геодезичних матеріалів і вимоги до фіксації межових знаків.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [13].

Це розпорядження встановлює технічні стандарти та методи виконання геодезичних вимірювань, визначає вимоги до точності координат межових точок, порядок документування та передачі результатів до державного геодезичного й картографічного фонду.

Практичне значення нормативної бази

Зазначені акти створюють єдину систему вимог і стандартів, яка гарантує:

узгодженість геодезичних даних на території держави;

правову достовірність результатів відновлення меж;

відповідність вимірювань сучасним технічним вимогам;

можливість інтеграції оновлених даних до державного кадастру.

Дотримання цих норм є обов'язковим для всіх фахівців, уповноважених на виконання робіт із відновлення межових знаків, і забезпечує юридичну силу результатів геодезичних дій у процесі розмежування нерухомості.

Відповідно до вимог чинного законодавства, кожен суб'єкт, який здійснює геодезичні роботи, що підлягають обов'язковому повідомленню органам геодезичної та картографічної служби, повинен призначити керівника геодезичних робіт.

Це фахівець із відповідними професійними кваліфікаціями, сертифікатом компетентності та практичним досвідом, який несе повну відповідальність за організацію, якість і законність виконуваних дій.

Роль керівника геодезичних робіт є центральною у всьому процесі, оскільки саме ця особа:

забезпечує дотримання технічних стандартів під час виконання вимірювань;

контролює точність і достовірність результатів;

відповідає за узгодження виконаних робіт із чинними нормативно-правовими актами;

організовує роботу всієї геодезичної групи;

перевіряє правильність оформлення технічної та графічної документації перед переданням до державного геодезичного фонду.

Якщо геодезичні роботи здійснюються судовим експертом або маркшейдером (гірничим геодезистом), то вважається, що вони автоматично виконують функції керівника геодезичних робіт. Це рішення дозволяє забезпечити неперервність контролю, а також зберегти персональну відповідальність за точність, законність і повноту виконаних дій.

Нормативне підґрунтя діяльності керівника геодезичних робіт

Діяльність керівника геодезичних робіт регламентується положеннями:

Rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r.

w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [13]; а також Ustawy z dnia ... maja ... r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, яка встановлює вимоги до професійної кваліфікації, повноважень і відповідальності осіб, що виконують геодезичні роботи.

Згідно з цими документами, керівник геодезичних робіт має обов'язок:

гарантувати правильність виконання вимірювань відповідно до прийнятих стандартів точності;

забезпечити відповідність методів і приладів вимогам нормативних актів;

вести технічний журнал робіт і здійснювати перевірку усіх результатів перед їх переданням до Центру геодезичної документації;

захищати достовірність геодезичних даних, що передаються до державного картографічного ресурсу.

Відповідальність і значення посади

Керівник геодезичних робіт виконує не лише технічні, а й адміністративно-правові функції. Його підпис і печатка на технічній документації засвідчують:

що всі роботи проведено з дотриманням законодавства;

що межові знаки або точки встановлені відповідно до первинних документів і кадастрових даних;

що надані результати можуть бути використані в адміністративних або судових провадженнях.

Таким чином, діяльність керівника геодезичних робіт є гарантією правової легітимності усіх проведених вимірювань і рішень, пов'язаних із визначенням меж земельних ділянок.

2.2.2 Порядок виконання робіт

Роль, обов’язки та відповідальність керівника геодезичних робіт

Відповідно до положень чинного законодавства, кожен суб’єкт господарювання або фізична особа, яка здійснює геодезичні роботи, що підлягають обов’язковому повідомленню органам геодезичної та картографічної служби, зобов’язаний призначити керівника геодезичних робіт.

Це особа, яка має належну професійну освіту, кваліфікаційний сертифікат компетентності та достатній практичний досвід для забезпечення високої якості, точності та законності виконуваних дій.

Керівник геодезичних робіт виступає центральною фігурою в організації та реалізації всіх етапів геодезичних вимірювань, адже саме він несе особисту відповідальність за результати, достовірність та відповідність робіт технічним стандартам і нормативно-правовим актам.

Основні функції та завдання керівника геодезичних робіт

У межах своїх повноважень керівник геодезичних робіт:

Забезпечує дотримання чинних технічних стандартів при виконанні геодезичних вимірювань, зокрема щодо точності визначення координат і висотних відміток;

Контролює повноту, достовірність і якість отриманих результатів, проводить внутрішню перевірку даних перед їх затвердженням;

Здійснює координацію діяльності всієї геодезичної групи, визначаючи порядок та послідовність виконання робіт на місцевості;

Гарантує узгодженість методів виконання вимірювань із вимогами нормативно-правових актів і стандартів професійної діяльності;

Перевіряє правильність оформлення технічної, текстової та графічної документації перед переданням її до Центру геодезичної документації або до державного геодезичного й картографічного фонду;

Забезпечує збереження достовірності та цілісності геодезичних даних, що вносяться до державного ресурсу;

Несе персональну відповідальність за відповідність виконаних робіт проектному завданню, умовам договору та чинному законодавству.

Нормативно-правове регулювання діяльності керівника

Професійна діяльність керівника геодезичних робіт регламентується такими документами:

Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r.

w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [13];

Ustawą z dnia … maja … r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, яка визначає вимоги до кваліфікації, повноважень і відповідальності осіб, що здійснюють геодезичну діяльність.

Згідно з цими нормативними актами, керівник геодезичних робіт зобов'язаний:

гарантувати відповідність точності вимірювань установленим стандартам;

забезпечити використання сертифікованих приладів і методів вимірювань;

вести технічний журнал робіт і здійснювати перевірку усіх результатів перед переданням їх до Центру геодезичної документації;

підписом і печаткою засвідчувати достовірність технічних матеріалів, що формують частину державного геодезичного фонду.

У випадках, коли геодезичні роботи виконуються судовим експертом або маркшейдером (гірничим геодезистом), вважається, що ці особи автоматично виконують функції керівника геодезичних робіт, тим самим зберігаючи персональну відповідальність за точність і законність результатів.

Відповідальність та юридичне значення діяльності

Посада керівника геодезичних робіт поєднує технічні, управлінські та правові функції.

Його підпис і печатка на технічній документації засвідчують, що:

усі роботи проведено відповідно до вимог законодавства та технічних стандартів;

межові точки або межові знаки встановлені у точній відповідності з даними кадастрових і правовстановлювальних документів;

результати вимірювань є офіційними і можуть бути використані як доказова база в адміністративних або судових провадженнях.

Таким чином, керівник геодезичних робіт є ключовою ланкою між технічним виконанням і правовим підтвердженням результатів геодезичних процесів. Його діяльність гарантує законність, об'єктивність і достовірність усіх проведених вимірювань, що має вирішальне значення для процесів розмежування, відновлення меж і ведення державного земельного кадастру.

2.3 Встановлення проходження меж кадастрових ділянок

2.3.1 Нормативно-правова база

Встановлення проходження меж кадастрових ділянок є однією з найважливіших процедур у системі кадастрово-геодезичних робіт, оскільки воно забезпечує юридичну визначеність меж земельної власності та точність відображення територіальних об'єктів у державному кадастрі.

Нормативно-правові акти, що регулюють цю діяльність, визначають порядок, умови, точність і процедури встановлення меж, а також вимоги до документів, що підтверджують її результати.

Основні правові акти

Правові основи встановлення проходження меж кадастрових ділянок формуються на підставі таких нормативно-правових документів:

Ustawa z dnia … maja … r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne

(Закон про геодезію та картографію) — головний акт, який визначає організаційні, правові та технічні засади функціонування системи державного кадастру. Він регламентує обов'язки суб'єктів геодезичної діяльності, порядок ведення кадастрових реєстрів і принципи визначення меж земельних ділянок.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków — встановлює детальні вимоги до ведення кадастру земель і будівель, а також правила відображення меж ділянок, визначення координат, точок повороту та закріплення межових знаків.

Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [15].

Документ визначає технічні стандарти проведення геодезичних робіт, методику вимірювань, допустимі похибки, способи оброблення результатів та вимоги до точності визначення меж кадастрових ділянок.

Підстави для проведення встановлення меж

Процедура встановлення проходження меж кадастрових ділянок застосовується у випадках, коли аналіз матеріалів державного геодезичного ресурсу дає негативний результат, тобто

наявні документи не відповідають вимогам точності;

дані втратили актуальність унаслідок змін на місцевості;

документація не є повною або містить суперечливі відомості.

У таких ситуаціях виникає потреба у повторному встановленні меж шляхом виконання нових геодезичних вимірювань, з урахуванням фактичного стану території та чинних правовстановлювальних документів.

Основні критерії оцінки документації

Точність

Документи повинні відповідати геометричним стандартам точності, визначеним нормативно-правовими актами. Їхні координати мають дозволяти

однозначно відтворити положення межових точок або визначити їх за допомогою аналітичних розрахунків.

Актуальність

Фактичний стан ділянки повинен відповідати відомостям, що містяться у кадастровій документації. У разі виявлення розбіжностей проводиться актуалізація межових даних із відображенням змін у кадастровій карті.

Повнота інформації

Кадастрова документація повинна містити повний набір елементів, передбачених законодавством: координати поворотних точок, протоколи узгодження меж, акти угод між суміжними власниками, підписи сторін та геодезиста.

Відсутність будь-якого з цих документів унеможливлює юридично достовірне встановлення меж.

Зміст і значення Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii (2021 р.)

Хоча зазначене розпорядження не містить прямого визначення терміна „встановлення проходження меж кадастрових ділянок”, воно детально регламентує порядок проведення цих дій у статтях 30–34.

Зокрема, у документі:

визначено порядок узгодження меж між суміжними власниками;

описано етапи визначення межових точок за результатами вимірювань;

встановлено вимоги до точності координат межових пунктів;

регламентовано підготовку технічної документації для внесення змін до державного кадастру;

визначено відповідальність виконавця геодезичних робіт за достовірність і законність результатів.

Таким чином, встановлення проходження меж кадастрових ділянок є комплексною геодезичною процедурою, що поєднує технічні вимірювання, юридичне узгодження та документальне підтвердження меж.

Дотримання вимог Закону про геодезію та картографію і відповідних розпоряджень міністрів гарантує не лише точність геодезичних даних, а й правову захищеність власників земельних ділянок.

Це забезпечує стабільність кадастрової системи, достовірність земельних реєстрів і створює основу для подальших управлінських та інвестиційних процесів.

2.3.2 Порядок виконання робіт із встановлення проходження меж кадастрових ділянок

Встановлення проходження меж кадастрових ділянок є складною, багатоступеневою процедурою, що потребує суворого дотримання вимог чинного законодавства, технічних стандартів та методичних вказівок. Цей процес спрямований на відновлення або уточнення фактичного розташування меж земельних ділянок, що вноситься до Єдиного державного кадастру (EGiB).

Для забезпечення достовірності результатів та їх юридичної чинності роботи виконуються у чітко визначеній послідовності, із залученням кваліфікованих геодезистів та з урахуванням прав власників або користувачів земель.

1. Визначення підстав для проведення процедури

Першим етапом є встановлення необхідності виконання робіт. Процедура застосовується у випадках, коли:

аналіз наявних кадастрових матеріалів свідчить про їх неточність або неповноту;

межі земельних ділянок не можуть бути відтворені на місцевості на основі існуючої документації;

кадастрові дані втратили актуальність через зміни території або меж суміжних об’єктів;

виникли юридичні спори щодо проходження меж між власниками.

Проходження меж кадастрових ділянок визначається, зокрема, на основі:

матеріалів державного геодезичного та картографічного фонду;

документації, створеної під час процедур розмежування, поділу, об’єднання чи обміну земель;

матеріалів судових і адміністративних проваджень;

актів щодо відновлення межових знаків або визначення межових точок;

документів Прикордонної служби, якщо вони стосуються державного кордону.

2. Подання заявки на проведення робіт

Замовник (власник земельної ділянки або орган державної влади) подає до Повітового центру геодезичних і картографічних робіт (PODGiK) заявку на виконання геодезичних робіт із встановлення меж.

У заяві зазначаються:

дані замовника;

ідентифікаційні відомості земельної ділянки (номер, місцезнаходження);

мета робіт;

правова підстава для їх виконання.

Після розгляду заявки Центр видає дозвіл на виконання робіт та надає доступ до матеріалів кадастрового ресурсу.

3. Аналіз наявної документації

Геодезист проводить детальний аналіз доступних матеріалів — планів, ескізів, координат межових точок, актів розмежування тощо.

Перевіряються:

точність геометричних параметрів;

актуальність даних відносно фактичного стану території;

повнота інформації щодо межових знаків, координат і правовстановлювальних документів.

У разі виявлення невідповідностей складається висновок про необхідність визначення або уточнення меж.

4. Аналіз правового статусу земельної ділянки

На цьому етапі вивчаються земельна книга та інші документи, що підтверджують право власності чи користування (договори оренди, акти постійного користування, судові рішення тощо).

Це дозволяє перевірити правомірність встановлення меж і визначити коло осіб, яких необхідно залучити до процедури.

5. Польові дослідження та підготовчі вимірювання

Геодезист проводить попередні польові обстеження місцевості, створюючи план порівняння з фактичним станом.

Під час цього етапу визначаються попередні положення межових точок, перевіряється збереженість межових знаків і проводиться аналіз розбіжностей між картографічними даними та реальним станом ділянки.

При потребі виконуються додаткові геодезичні вимірювання для уточнення координат.

6. Повідомлення зацікавлених сторін

Перед початком польових робіт виконавець геодезичних робіт зобов’язаний повідомити всіх зацікавлених осіб — власників, користувачів або представників суміжних земельних ділянок.

Повідомлення містить:

дату, час і місце початку робіт;

опис земельних ділянок, що підлягають встановленню меж;

вказівку на обов’язкову присутність із документом, що посвідчує особу;

попередження, що безпідставна неявка не зупиняє проведення робіт.

Документ вручається з підтвердженням отримання не пізніше ніж за 7 днів до початку робіт, відповідно до статей 39–49 Кодексу адміністративного провадження.

Якщо місце проживання осіб невідоме, інформація розміщується у Бюлетені публічної інформації староства та на офіційній дошці оголошень.

7. Проведення геодезичних робіт і складання протоколу

Роботи зі встановлення меж виконуються уповноваженим геодезистом, який має чинні професійні кваліфікації у сфері розмежування, поділу та оформлення документації для правових цілей.

Під час робіт здійснюється:

перевірка розташування існуючих межових знаків;

встановлення або відновлення межових точок;

визначення координат точок у державній системі координат.

Результати оформлюються у протоколі встановлення проходження меж кадастрової ділянки, який підписується усіма сторонами, присутніми під час виконання робіт.

У разі відсутності згоди сторін складається відповідна відмітка, а спір вирішується у судовому чи адміністративному порядку.

8. Вимірювання та складання межового ескізу

На основі виконаних вимірювань складається межовий ескіз, що є графічним відображенням меж і точок, визначених на місцевості.

Межові точки позначаються тимчасовими або постійними знаками. Постійна стабілізація здійснюється за ініціативою та коштом зацікавлених осіб.

Ескіз включає:

координати X, Y межових точок;

відомості про типи знаків;

графічне зображення ліній меж;

довідкові дані щодо суміжних ділянок.

9. Підготовка технічної документації

На основі результатів вимірювань і протоколів складається повний пакет технічної документації, який містить:

протокол встановлення меж;

межовий ескіз;

каталог координат межових точок;

акти узгодження меж;

довідкові матеріали з польових вимірювань.

Цей пакет передається до повітового архіву геодезичної документації (PODGiK) для перевірки і внесення результатів до державного кадастру.

10. Оновлення даних у кадастровому реєстрі (EGiB)

Після прийняття документації до архіву відповідний орган кадастрової служби здійснює оновлення інформації в базі EGiB.

На цьому етапі межі ділянки набувають юридичної чинності, а їх нові координати фіксуються у державному реєстрі.

Процедура встановлення проходження меж кадастрових ділянок гарантує достовірність кадастрових даних, забезпечує захист прав власників і є необхідною умовою для прозорого земельного обігу.

Її результатом є створення оновленої, офіційно затвердженої геодезичної документації, що має повну юридичну силу.

2.3.3 Документація

Збір усіх матеріалів і складання підсумкової документації є важливим етапом не лише під час встановлення проходження меж кадастрових ділянок, але також і для інших видів геодезичних робіт. Усі дані та матеріали, отримані й підготовлені геодезистом під час виконання процесу, обов’язково повинні бути зібрані та оформлені у вигляді технічного звіту.

Результати встановлення проходження меж кадастрових ділянок фіксуються в протоколі, зразок якого міститься у додатку №7 до постанови [14].

Протокол є ключовим документом у процесі оновлення кадастрових даних та вирішенні спорів щодо меж. Він повинен бути складений точно і відповідно до чинних нормативних вимог, щоб слугувати надійним доказом у разі адміністративних або судових проваджень.

Детальні відомості, які повинні бути включені до протоколу визначення меж кадастрових ділянок, представлені нижче:

Ідентифікаційні дані (повіт, адміністративна одиниця, кадастровий район).

Номери кадастрових ділянок, для яких встановлюється межа.

Суб’єкти, уповноважені брати участь у діях.

Номер земельного кадастру або інший документ, що визначає правовий статус ділянок.

Особи, які брали участь у діях із встановлення меж.

Дата встановлення межі.

Метод встановлення межі.

Номер межового ескізу, який є невід’ємною частиною протоколу.

Заява сторін про погоджене встановлення межі на основі межового ескізу.

Інші заяви осіб, які брали участь у діях із встановлення меж.

Примітки та підпис уповноваженого геодезиста.

Також обов’язковим є виготовлення ескізу межі, який містить інформацію про номери ділянок, спосіб закріплення або позначення точок, відстані між межовими точками, підписи власників та геодезиста, а також дату виконання робіт.

Завершальним етапом є підготовка технічних висновків та оформлення всієї документації у вигляді технічного звіту.

ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

Встановлення проходження меж кадастрових ділянок є однією з найважливіших процедур у системі земельно-кадастрових відносин, що забезпечує точність просторових даних, правову визначеність меж власності та ефективне функціонування державного земельного кадастру.

Цей процес ґрунтується на комплексі геодезичних, правових і технічних дій, спрямованих на встановлення або уточнення меж земельних ділянок відповідно до наявних кадастрових, правовстановлювальних і топографічних матеріалів.

Сутність встановлення проходження меж полягає у визначенні фактичного положення межових точок на місцевості та внесенні їхніх координат до державного кадастру.

Це забезпечує:

узгодженість картографічних і правових даних про земельні ділянки

достовірність інформації в кадастровій системі;

усунення суперечностей між фактичним і документальним станом земельних меж;

захист прав власників і користувачів земель.

Завдяки проведенню процедури зменшується кількість земельних спорів, підвищується рівень правової безпеки учасників земельних відносин і створюються умови для стабільного функціонування ринку нерухомості.

Проведення робіт зі встановлення меж базується на чіткій нормативно-правовій основі, яка визначає порядок виконання, стандарти точності, вимоги до оформлення результатів і правила їх внесення до кадастру.

До ключових актів належать:

Ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne, яка регламентує загальні принципи геодезичної діяльності, професійні повноваження виконавців і вимоги до кадастрових робіт;

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r., що встановлює порядок проведення кадастрових робіт і визначає стандарти точності та методи вимірювань;

Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r., яке деталізує технічні стандарти виконання ситуаційно-висотних вимірювань і передачі їх результатів до державного геодезичного фонду.

Ці документи забезпечують єдність підходів до виконання геодезичних дій, узгодженість результатів і правову легітимність оформлених матеріалів.

Процедура встановлення проходження меж виконується у чітко регламентованій послідовності, що передбачає:

Підготовчий етап — подання заявки до органів геодезичної служби, отримання дозволу та доступу до фонду кадастрових матеріалів.

Аналітичний етап — перевірка точності, актуальності та повноти наявної документації, аналіз правового статусу земель.

Польові роботи — виконання ситуаційно-висотних вимірювань, уточнення межових точок, порівняння з фактичним станом.

Комунікаційний етап — офіційне повідомлення всіх зацікавлених сторін про проведення робіт відповідно до вимог адміністративного законодавства.

Складання протоколу — документальне оформлення результатів, погодження меж між власниками та фіксація підписів сторін.

Оформлення технічної документації — створення межового ескізу, каталогу координат, протоколів вимірювань і узгодження меж.

Передання результатів до архіву та оновлення EGiB — прийняття документації повітовим архівом і внесення нових координат межових точок до бази державного кадастру.

Кожен етап має самостійне юридичне та технічне значення, а їх сукупне виконання гарантує повну достовірність отриманих результатів.

Особлива увага приділяється ролі керівника геодезичних робіт, який несе повну відповідальність за точність вимірювань, дотримання нормативів і правильність оформлення документації.

Виконання робіт допускається лише особами, які мають професійні кваліфікації в галузі геодезії, кадастру та правового оформлення результатів.

Такі вимоги забезпечують не лише технічну якість робіт, а й їх правову чинність, що дозволяє використовувати результати у судових, адміністративних та нотаріальних процесах.

Внаслідок виконання робіт із встановлення проходження меж досягається низка важливих результатів:

оновлюється інформація про межі земельних ділянок у державному кадастрі;

усуваються невідповідності між кадастровими та фактичними межами;

підвищується точність кадастрових даних, що є основою для справедливого оподаткування, планування територій та інвестиційної діяльності;

забезпечується захист майнових прав громадян і юридичних осіб.

Таким чином, процедура має не лише технічне, а й суспільно-правове значення, оскільки сприяє впорядкуванню земельних відносин і розвитку системи державного управління територіальними ресурсами.

Отже, встановлення проходження меж кадастрових ділянок — це комплексна, регламентована та юридично значуща процедура, що поєднує геодезичні вимірювання, аналітичну обробку даних, документальне оформлення та адміністративно-правові дії.

Її належне виконання забезпечує:

просторову точність і єдність кадастрових даних,

гарантії дотримання прав власності,

узгодженість між технічними, юридичними та адміністративними аспектами земельних відносин.

У підсумку можна стверджувати, що встановлення проходження меж є необхідною складовою ефективного функціонування кадастрової системи, а також важливим інструментом правового регулювання земельної власності та раціонального використання територіальних ресурсів.

РОЗДІЛ 3

ВИВЧЕННЯ ТЕХНІЧНИХ МАТЕРІАЛІВ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ З МЕТОЮ ВСТАНОВЛЕННЯ (ВІДНОВЛЕННЯ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ)

3.1 Характеристика об’єкту дослідження

У даному розділі розглядається процедура розроблення технічної документації із землеустрою, що стосується встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Об’єктом дослідження виступає земельна ділянка, розташована в межах населеного пункту села Бучали Львівського району Львівської області за адресою: вул. Лемківська, 9 (рис. 3.2).

Село Бучали розміщене у західній частині Львівської області, поблизу міста Городок — на відстані близько 15 км на південний захід від нього та приблизно 40 км на захід від міста Львів, що є обласним центром (рис. 3.1).

Рис. 3.1. Місцерозташування села Бучали на території Україна та Львівської області

Основні відомості щодо досліджуваного об’єкту землеустрою:

- площа земельної ділянки – 0,1200 га
- категорія земель – землі житлової та громадської забудови
- цільове призначення земельної ділянки – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд

(присадибна ділянка), код у відповідності з КВЦПЗ – 02.01 - угіддя – малоповерхова забудова (0,12 га).

Рис. 3.2. Схема розташування земельної ділянки

3.2 Підготовчі роботи

Для виконання землевпорядних робіт із встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) до товариства з обмеженою відповідальністю «ГЕО ВЕСТ СИСТЕМА» було подано звернення у формі

заяви від замовника технічної документації із землеустрою. У заяві було висловлено прохання щодо проведення зазначених геодезичних робіт.

До заяви в обов'язковому порядку були додані персональні дані замовника, а саме: копії паспорта, ідентифікаційного коду та документа, що підтверджує право власності на земельну ділянку. У даному випадку таким документом виступає Державний акт на право приватної власності на землю серії ЛВ № 923 від 03.05.1995 р., який є основним підтвердженням приватної форми власності земельної ділянки та засвідчує, що замовник технічної документації є її власником. Вказана земельна ділянка є об'єктом даного дослідження.

Після подання замовником усіх необхідних документів та заяви виконавець робіт укладає договір на виконання геодезичних робіт, пов'язаних із встановленням (відновленням) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Наступним етапом є збір і систематизація вихідних даних щодо досліджуваної земельної ділянки. У результаті проведеного аналізу було визначено, що вихідними матеріалами для розроблення технічної документації є:

Матеріали погодження місця розташування земельної ділянки;

Площа земельної ділянки — 0,1200 га;

Викопіювання (фрагменти) з планово-картографічних матеріалів, генерального плану забудови, затвердженої містобудівної документації, проекту землеустрою, а також державні будівельні норми, що обґрунтовують розмір земельної ділянки;

Відомості про наявні обмеження у використанні земель: охоронна зона вздовж об'єкта енергетичної системи (код 01.05) площею 0,0051 га;

Форма власності — приватна.

На території земельної ділянки розташований житловий будинок, що перебуває у приватній власності замовниці робіт — громадянки Вовк Ольги

Іванівни (свідоцтво про право власності на нерухоме майно № 68 від 15.11.2012 р.), а також наявні господарські споруди (рис. 3.3).

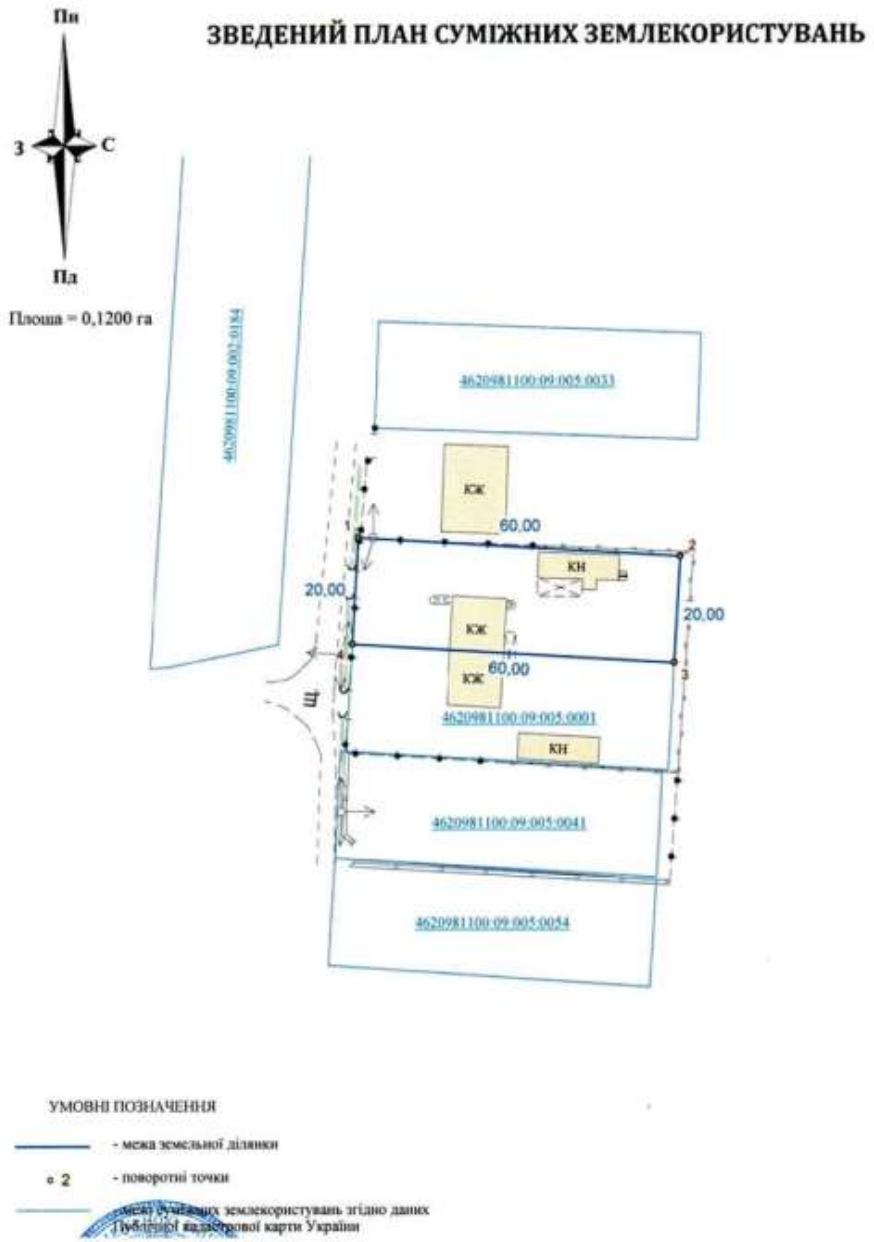


Рис. 3.3. Зведений план суміжних землекористувань

3.3 Підстави для виконання робіт

Підставою для проведення землевпорядних робіт є:

Державний акт на право приватної власності на землю серії ЛВ № 923 від 03.05.1995 р.;

Договір на виконання землевпорядних робіт.

Варто зазначити, що документом, який підтверджує право власності на земельну ділянку, у даному випадку є Державний акт на право власності на землю, виданий у 1995 році. Починаючи з 2013 року, видача таких актів була припинена. Нині для підтвердження права власності на земельну ділянку достатньо мати виписку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Згідно з розділом VII «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про Державний земельний кадастр», державні акти на право власності на землю, видані до 01.01.2013 р., залишаються чинними. Проте більшість документів старого зразка не містять відомостей про кадастровий номер земельної ділянки, що є суттєвим недоліком. Відсутність кадастрового номера унеможливлює проведення правочинів із земельною ділянкою, таких як купівля-продаж, дарування, укладення договору оренди тощо.

Для отримання кадастрового номера власнику необхідно пройти процедуру державної реєстрації земельної ділянки, яка, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Оскільки замовник має чинний Державний акт на право власності на землю, це свідчить про те, що межі досліджуваної земельної ділянки раніше вже були встановлені та затверджені. У такому випадку геодезист зобов’язаний скласти Акт відновлення меж земельної ділянки — документ, який оформлюється у процесі повторного встановлення меж у разі втрати межових знаків. До зазначеного акту додається абрис відновлення меж земельної ділянки, що є графічним додатком, який фіксує фактичне положення меж на місцевості.

3.4 Проведення геодезичних та землевпорядних робіт

З метою визначення просторових характеристик досліджуваної земельної ділянки було проведено комплекс топографо-геодезичних робіт, який охоплював виконання високоточних вимірювань із використанням сучасного геодезичного обладнання та технологій.

Для забезпечення необхідної точності кутові та лінійні вимірювання здійснювалися за допомогою електронного тахеометра TRIMBLE M3 5”, який відзначається високою стабільністю та надійністю результатів. Координати основних точок земельної ділянки визначалися із застосуванням GNSS-приймача Stonex.

Спостереження проводилися у режимі реального часу (RTK), що дозволило отримувати коригувальні дані безпосередньо під час вимірювань та забезпечити підвищену точність визначення координат. Для цього використовувалися референцні GNSS-станції, що входять до складу мережі Geoterrace Національного університету «Львівська політехніка».

Підключення до серверу мережі здійснювалося через мобільний інтернет-зв’язок за стандартом GSM/GPRS з використанням послуг оператора ПрАТ «Київстар». Доступ до серверу відбувався за адресою geoterrace.lp.edu.ua. Передача коригувальних даних здійснювалася у стандартизованому форматі RTCM v3.x.

Для формування поправок у режимі реального часу була застосована мережева RTK-технологія Master Auxiliary Corrections (MAX), що має відкритий алгоритм та затверджена комітетом RTCM 104 як міжнародний стандарт для GNSS-мереж. Ця технологія забезпечує одночасне формування поправок від кількох базових станцій, серед яких одна визначається як головна (Master), а решта — як допоміжні (Auxiliary). Вибір головної та допоміжних станцій відбувається автоматично залежно від просторового положення приймача. Розрахунок RTK-поправок здійснювався програмним комплексом sds.net, встановленим на сервері мережі.

Вимірювальні роботи виконувалися з урахуванням трьох пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ): Кам’янобрід, Завидовичі та Попелі (рис. 3.4).

Практична реалізація технології RTK передбачає обов’язковий контроль диференційного поля на пунктах ДГМ або ГМЗ, координати яких отримуються у адміністратора банку геодезичних даних (табл. 3.1).

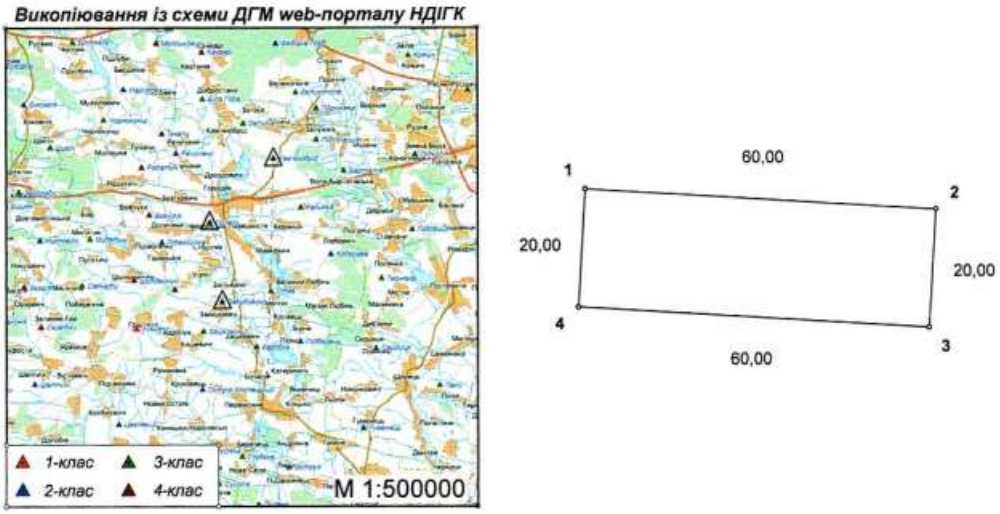


Рис. 3.4. Викопіювання із схеми ДГМ web-порталу НДІГК

Таблиця 3.1 – Координати пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ)

№ з/п	Назва пункту ДГМ	Географічна широта (N)	Географічна довгота (E)	Висота, м	Примітка
1	Кам’янобрід	49°43′12.45″	23°29′05.18″	283.4	Використано як головний пункт (Master)
2	Завидовичі	49°42′57.81″	23°28′40.92″	285.1	Допоміжний пункт (Auxiliary 1)
3	Попелі	49°41′49.53″	23°30′25.63″	280.6	Допоміжний пункт (Auxiliary 2)

У таблиці наведено координати пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ), що використовувалися як вихідна геодезична основа під час виконання вимірювань. Головним пунктом виступав Кам’янобрід, а пункти Завидовичі та

Попелі використовувалися як допоміжні для формування мережі коригувальних поправок RTK.

Таблиця 3.2 – Технічні характеристики приладів, використаних під час геодезичних робіт

№ з/п	Назва приладу	Модель	Основні технічні характеристики	Виробник / Країна	Примітка
1	Електронний тахеометр	**Trimble M3 5″**	Точність вимірювання кутів – ±5″; точність вимірювання відстаней – ±(2 мм + 2 ppm); дальність безвідбивачевого вимірювання – до 400 м	Trimble Navigation Ltd., США	Використовувався для лінійно-кутових вимірювань
2	GNSS-приймач	**Stonex S9III GNSS**	Точність у режимі RTK: горизонтальна – ±10 мм, вертикальна – ±20 мм; підтримка GPS, GLONASS, Galileo; автономна робота до 8 год	Stonex Srl, Італія	Використовувався для визначення координат точок у режимі RTK
3	Програмне забезпечення	**SDS.net + Geoterrace**	Формування RTK-поправок у форматі RTCM v3.x; підтримка мережевого протоколу MAX (Master Auxiliary Corrections)	НУ «Львівська політехніка» / RTCM 104	Використовувалося для оброблення сигналів та передачі поправок

У таблиці 3.2 наведено основні технічні характеристики обладнання, застосованого для виконання польових вимірювань. Використання сучасних високоточних приладів та програмного забезпечення забезпечило необхідну точність просторових координат при визначенні меж земельної ділянки.

Розбіжність у значеннях координат контрольних пунктів не перевищує 0,2 м, що повністю відповідає вимогам Порядку використання Державної геодезичної референцної системи координат УСК-2000 під час виконання робіт із землеустрою, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України № 509 від 02.12.2016 р.

Правомірність використання пунктів державної геодезичної мережі (ДГМ) підтверджена випискою координат і висот із Банку геодезичних даних, відповідно до «Тимчасових умов використання і розпорядження топографо-геодезичною та картографічною інформацією при створенні земельно-кадастрової документації» та наказу № 3 від 01.01.2014 р. згідно з Положенням «Про порядок надходження, зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України» від 22.07.1999 р. № 1344.

Після завершення геодезичних вимірювань було здійснено встановлення трьох межових знаків земельної ділянки. Дані про встановлені межові знаки (рис. 3.5) містять зауваження, що після затвердження технічної документації межі земельної ділянки рекомендується закріпити на місцевості, однак ця вимога не є обов’язковою.

Раніше, до скасування Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [5], процедура закріплення межових знаків мала обов’язковий характер. Межові знаки встановлювалися безпосередньо в процесі погодження меж із власниками суміжних земельних ділянок, що дозволяло фізично зафіксувати межі ще на етапі розроблення технічної документації.

ВІДОМІСТЬ
про встановлені межові знаки

Земельна ділянка гр.Вовк Ольга Іванівни для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), що знаходиться в с. Бучали, вул.Лемківська, 9 Львівського району Львівської області на місцевості межує з:

від А до Б - землі гр.Маринчак М. В. (кад. номер не визначено)

від Б до В - землі Комарнівської м.р. (кад. номер не визначено)

від В до Г - землі гр.Бойко І. І. (кад. номер 4620981100:09:005:0001)

від Г до А - землі загального користування (дорога)

КООРДИНАТИ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ ДЛЯ ЗАКРІПЛЕННЯ НА МІСЦЕВОСТІ

№	X	Y
2	5 492 964,538	1 313 873,182
3	5 492 944,572	1 313 872,030
4	5 492 948,046	1 313 812,129

Масштаб 1:1000

Опис меж та встановлених межових знаків земельної ділянки:

Межа ділянки	№ точок	Опис межових знаків
Від А до Б	1-2	межа проходить по існуючій огорожі
Від Б до В	2-3	межа проходить по умовній лінії
Від В до Г	3-4	межа проходить по умовній лінії, спільна межа із земельною ділянкою кад. номер 4620981100:09:005:0001
Від Г до А	4-1	межа проходить по існуючій огорожі

Після затвердження технічної документації із землеустрою рекомендується закріпити межі земельної ділянки згідно вимог чинного законодавства.

Земельний кодекс України ст.106 "Межовими знаками можуть бути природні чи штучні споруди і рубежі (річки, струмки, канали, лісосмуги, рослинні смуги, дерева, стежки, рівчаки, стіни, паркани, огорожа, шляхові споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, камені, інші споруди і рубежі), що збігаються із межею земельної ділянки або спеціально встановлюються на ній"

Рис. 3.5. Відомість про встановлені межові знаки

У відомості про встановлені межові знаки обов’язково подаються графічні матеріали, дані про координати межових знаків, призначених для їх закріплення на місцевості, а також опис меж земельної ділянки та характеристика встановлених межових знаків.

Під час виконання геодезичних робіт було також встановлено, що в межах досліджуваної земельної ділянки розташована охоронна зона вздовж

об’єкта енергетичної системи. Для цієї зони необхідно визначити координати поворотних точок її меж, що дозволяє точно відобразити просторові обмеження у використанні землі.

Результати проведених вимірювань і розрахунків подано у Відомості про встановлені обмеження (рис. 3.6). У цьому документі наведено перелік обмежень у використанні земельної ділянки, координати поворотних точок меж охоронних зон, а також графічні матеріали з відповідними умовними позначеннями для наочного відображення просторової структури обмежень.

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК МЕЖ ОХОРОННИХ ЗОН

№	№ точки	Відстань(м)	Координати	
			X	Y
	Контур №1			
1	1	4,09	5 492 967,968	1 313 813,983
2	2	20,47	5 492 967,731	1 313 818,071
3	3	0,42	5 492 948,022	1 313 812,546
4	4	16,78	5 492 948,046	1 313 812,129
5	5	3,29	5 492 964,800	1 313 813,095
1	1		5 492 967,968	1 313 813,983

Рис. 3.6. Відомості про встановлені обмеження

Згідно результатів землевпорядних робіт, було виконано розрахунок площі земельної ділянки (табл. 3.2), а також складено Каталог координат кутів зовнішніх меж землекористування (табл. 3.3).

Таблиця 3.3 – Відомість про встановлені межові знаки

№ з/п	**Номер межового знака**	**Тип межового знака**	**Матеріал виготовлення**	**Географічна широта (N)**	**Географічна довгота (E)**	**Опис розташування на місцевості**	**Примітка**
1	№1	Тип 1 (бетонний стовпчик)	Бетон	49°42′58.36″	23°28′44.12″	Північно-західний кут ділянки, біля огорожі	Встановлено
2	№2	Тип 1 (бетонний стовпчик)	Бетон	49°42′57.92″	23°28′45.09″	Південно-західний кут, біля господарської споруди	Встановлено

№ з/п	Номер межового знака	Тип межового знака	Матеріал виготовлення	Географічна широта (N)	Географічна довгота (E)	Опис розташування на місцевості	Примітка
3	№3	Тип 1 (бетонний стовпчик)	Бетон	49°42′57.85″	23°28′45.97″	Південно-східний кут, біля межі сусідньої ділянки	Встановлено

У таблиці наведено основні відомості про встановлені межові знаки земельної ділянки. Для кожного межового знака подано координати, тип, матеріал виготовлення, а також короткий опис його розташування на місцевості. Межові знаки встановлювалися згідно з технічним завданням та актом відновлення меж земельної ділянки.

Таблиця 3.4 – Відомість про встановлені обмеження у використанні земельної ділянки

№ з/п	Найменування обмеження	Код обмеження (ДЗК)	Характер обмеження	Площа, га	Кількість поворотних точок	Опис розташування	Примітка
1	Охоронна зона вздовж повітряної лінії електропередач	01.05	Обмеження на будівництво, висадку високорослих насаджень	0,0051	4	Північно-східна частина ділянки, вздовж лінії електропередач	Встановлено

Таблиця містить інформацію про встановлені обмеження у використанні земельної ділянки. Для кожного виду обмеження зазначено його код відповідно до класифікації Державного земельного кадастру, площу, кількість поворотних точок та опис просторового розміщення. Виявлене обмеження стосується охоронної зони вздовж повітряної лінії електропередач, у межах якої діють спеціальні умови землекористування.

Каталог координат кутів зовнішніх меж землекористування

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	Координати SK63(1) (м)		Координати USK2000(м)	
			X	Y	X	Y
1	1	6	5 492 968.009	1 313 813.280	5 505 643.192	4 694 335.959
2	2		5 492 964.536	1 313 873.182	5 505 641.713	4 694 395.971
3	3	6	5 492 944.572	1 313 872.030	5 505 621.713	4 694 395.484
4	4		5 492 948.046	1 313 812.129	5 505 623.193	4 694 335.473
		1				

В результаті проведених робіт складаються наступні Акти:

- Акт відновлення меж земельної ділянки в натурі

- Акт приймання-передачі робіт, який складається та підписується двома сторонами: замовником та виконавцем геодезичних робіт.

На підставі усіх вище наведених робіт та етапів, геодезист створює кадастровий план земельної ділянки (рис. 3.7). Він, згідно ст . 34 ЗУ “Про державний земельний кадастр” [4], відображає такі важливі та ключові елементи, як площу земельної ділянки, її зовнішні межі, координати поворотних точок, які дозволяють точно визначити розташування ділянки на місцевості, та відстані між цими точками. На плані вказується кадастровий номер земельної ділянки, межі земельних угідь, території, на які поширюються обмеження у використанні , експлікація земельних угідь,а також контури будівель, які знаходяться на даній ділянці. Крім того, план включає відомості про встановлені межові знаки, які фізично позначають межі ділянки на місцевості.

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Пн

З С

Пд

Кадастровий номер 4620981100:09:005:

КООРДИНАТИ ПОВОРОТНИХ ТОЧОК (ТА ПРОЕКТНИХ МЕЖОВИХ ЗНАКІВ) МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	Координати SK83(1) (м)		Координати USK2000 (м)	
			X	У	X	У
1	1	60,00	5 492 968,009	1 313 813,280	5 505 643,192	4 694 335,959
2	2	20,00	5 492 964,536	1 313 873,182	5 505 641,713	4 694 395,971
3	3	60,00	5 492 944,572	1 313 872,030	5 505 621,713	4 694 395,484
4	4	20,00	5 492 948,046	1 313 812,129	5 505 623,193	4 694 335,473
		160,00				

Площа = 0,1200 га

ПЕРЕЛІК ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

№ п/п	Код обмеж.	Назва обмеження	Площа, га
1	01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи, охоронна зона ЛЕП 0,4 кВ	0,0051

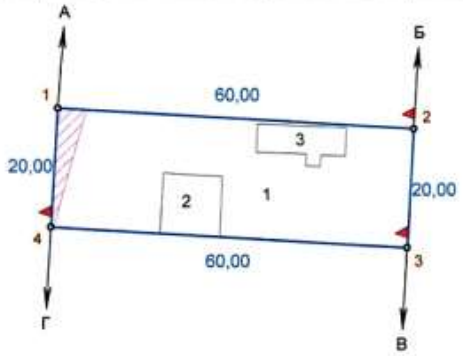
ВІДОМОСТІ ПРО ВСТАНОВЛЕНІ МЕЖОВІ ЗНАКИ

Опис встановлених межових знаків додасться.

ВІДОМОСТІ ПРО ПЕРЕНЕСЕННЯ В НАТУРУ (НА МІСЦЕВІСТЬ) МЕЖ ОХОРОННИХ ЗОН ТА МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Перенесення меж земельної ділянки та меж охоронних зон (у разі наявності) відбудеться згідно креслення в поворотних точках меж земельної ділянки, які позначені прапорцями, після затвердження документації

Перенесення меж охоронних зон відбудеться згідно Відомості про встановлені обмеження після затвердження документації



ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

№	Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
		Усього земель	0,1200
1	007.01	Малоповерхова забудова	0,1021
2	007.01	Малоповерхова забудова	0,0102
3	007.01	Малоповерхова забудова	0,0077

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- межа земельної ділянки
- 2 - поворотні точки
- обмеження
- проектні межові знаки для закріплення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки та меж охоронних зон

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

від А до Б землі гр.Маринчак М. В. (кад. номер не визначено)
від Б до В землі Комарнівської м.р. (кад. номер не визначено)
від В до Г землі гр.Бойко І. І. (кад. номер 4620981100:09:005:0001)
від Г до А землі загального користування (дорога)

Рис. 3.7. Кадастровий план земельної ділянки

Польові вимірювання, отримані під час геодезичних робіт, були оброблені за допомогою програмного забезпечення Digitals/Delta XE for програмне забезпечення дозволяє забезпечити точність обчислень, автоматизацію процесів, а також дає можливість створювати цифрові моделі.

Таким чином, створена цифрова модель (dmf-файл), що містить всю детальну інформації про просторові параметри досліджуваної земельної ділянки, та виготовлено електронний документ (обмінний файл формату XML”) для державної реєстрації земельної ділянки відповідно до вимог Закону України “Про державний земельний кадастр”. Важливо зазначити, що при складанні документації із землеустрою документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель не використовувались. При розробці документації із землеустрою містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації не використовувались.

Таким чином зміст готової Технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для даного досліджуваного об’єкту включає в себе:

- Схему розташування земельної ділянки
- Пояснювальну записку
- Заяву замовника до проектної організації
- Завдання на виконання робіт
- Перелік обмежень у використанні земельної ділянки
- Зведений план суміжних землекористувачів
- Акт відновлення меж земельної ділянки в натурі
- Абрис встановлення меж земельної ділянки
- Кадастровий план земельної ділянки Відомості про встановлені межові знаки
- Відомості про встановлені обмеження
- Каталог координат
- Відомості вирахування площі земельної ділянки
- Схема прив’язки до геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі
- Акт приймання-передачі робіт
- Додатки

По завершенню виконання всіх геодезичних робіт, документація із землеустрою обов’язково повинна пройти процедуру затвердження, яка включає в свій склад процедуру підписання. Документація із землеустрою, розроблена виконавцем (розробниками) робіт із землеустрою, підписується:

- у паперовій формі – підписом та особистою печаткою директора ТзОВ “ГЕО ВЕСТ СИСТЕМА”, сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою та підписом безпосереднього виконавця.

- в електронній формі – із використанням кваліфікованого електронного підпису (КЕП) сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису. Такий підпис забезпечує захист документам від різноманітних незаконних змін, а також надає можливість передавати документацію до різноманітних державних установ через електронні сервіси, які допомагають в значній мірі спростити процес подальших робіт.

3.5 Технічний звіт відновлення межових знаків / Визначення межових точок / встановлення Проходження меж кадастрових ділянок у Польщі

У даному розділі здійснено аналіз технічного звіту, підготовленого за результатами виконання геодезичних робіт, пов’язаних із встановленням проходження меж кадастрових ділянок, а також відновленням межових знаків та визначенням межових точок для кадастрової ділянки № 4142. Відповідно до класифікації, дана земельна ділянка належить до категорії житлових територій.

Об’єкт дослідження розташований у місті Пшисуха — невеликому населеному пункті, що знаходиться у центральній частині Польщі, у

Мазовецькому воєводстві, Пшисуському повіті, на території гміни Пшисуха (рис. 4.1). Місто розміщене в долині річки Радомка, яка протікає поблизу його адміністративних меж.

Місто Пшисуха вирізняється зручним транспортно-географічним розташуванням. Середні відстані до основних великих міст становлять: близько 40 км на схід до м. Радом, 60 км на південний захід до м. Кельце, 120 км на північний схід до м. Варшава та 110 км на захід до м. Лодзь.

Рис. 3.6 - Розташування міста Пшисуха на карті Польщі та на карті Мазовецького воєводства

3.5.1 Підготовчі етапи та аналіз даних

Технічний звіт містить дані та документи, які були виготовлені під час виконання двох геодезичних процедур, таких як визначення меж кадастрових ділянок та відновлення межових знаків/позначення межових точок. Першим етапом складання даного типу документації є подання геодезистом, який виконує замовлення, заяви на виконання геодезичних робіт до відповідного органу, що веде Державний геодезичний і картографічний ресурс (PZGiK). Ця заява обов’язково повинна містити особисті дані власника кадастрової ділянки, визначений обсяг робіт, інформацію про місцезнаходження ділянки та мету проведення робіт.

Після подання заявки починається ключовий та відповідальний етап – отримання даних із PZGiK та аналіз документації, що дозволяє визначити проходження меж кадастрової ділянки. Інформацію про матеріали, отримані з PZGiK, геодезист фіксує у пункті 7 технічних висновків

У даному випадку, для кадастрової ділянки №4142, були знайдені наступні матеріали: звіт про реєстрацію та звіт щодо поділу нерухомості рис. 4.6). Метою звіту про реєстрацію є створення кадастру земель та будівель. Геодезист перевірив відповідність матеріалів щодо обов'язкових вимог, а саме такі характеристики, як точність, актуальність та наповненість. На основі аналізу встановлено, що точки №1 і №5 кадастрової ділянки

№4142 не відповідають критеріям точності. У зв'язку з цим межі відрізків 4-5, 5-1 і 1-2 не були визначені через відсутність актуальної документації, яка дозволила б відновити межові знаки.

Таким чином, необхідно провести процедуру встановлення меж кадастрової ділянки №4142 для точок №1 і №5, які охоплюють межі 4-5, 5- 1 і 1-2. У ресурсі відсутні вихідні матеріали, які дозволили б обчислити координати межових точок на основі геодезичної основи.

Наступним матеріалом, проаналізованим геодезистом, був звіт щодо поділу нерухомості (рис. 4.6). Усі дані та матеріали, що містяться в звіті, були оцінені як точні, актуальні та повні. На цій основі геодезист дійшов висновку, що координати точок №2, №3 і №4 відповідають вимогам і можуть бути використані для процедури відновлення межових знаків.

Далі геодезист зобов'язаний підготувати повідомлення про проведення робіт з визначення меж кадастрових ділянок, а також повідомлення про проведення робіт з відновлення межових знаків або позначення межових точок, які раніше були внесені до кадастру земель і будівель. Кожен з цих повідомлень містить подібну інформацію, таку як ім'я та прізвище власників ділянок, дані про дату, час і місце, де будуть проводитися геодезичні роботи.

На цих повідомленнях обов'язково має бути присутній підпис особи, для якої документ був виданий. Наявність підпису підтверджує, що особа

залишилася поінформована про проведення запланованих геодезичних робіт, і вона дала на них згоду. Це ключовий формальний елемент, що забезпечує відповідність геодезичних дій чинним нормативним актам і мінімізує ризик виникнення спорів, пов'язаних із межовими процедурами.

Дуже важливою інформацією в цьому контексті є правильно зазначені дати. Ключова вимога полягає в тому, що повідомлення має бути доставлено з підтвердженням отримання та підписом особи, яка його отримує, щонайменше за 7 днів до запланованих польових робіт.

В аналізованих повідомленнях зазначено, що документ був складений геодезистом 30 вересня 2024 року. У ньому повідомляється, що комплекс геодезичних робіт на ділянці відбудеться 11 жовтня 2024 року. Зацікавлена особа отримала повідомлення 3 жовтня 2024 року, що відповідає вимогам, визначеним у §32 [2].

3.5.2 **Виконання геодезичних робіт та складання документації**

Наступним важливим етапом є виконання польових робіт на території ділянки. Під час цих робіт геодезист використовує сучасне вимірювальне обладнання, що дозволяє виконувати вимірювання з високою точністю.

Одним із основних інструментів є GPS (Глобальна система позиціонування). Завдяки технології RTK (Real-Time Kinematic) вимірювання коригуються у режимі реального часу, що дозволяє отримати надзвичайно точні результати.

Іншим важливим приладом є електронний тахеометр, який використовується для точного вимірювання відстаней та кутів. Тахеометр особливо ефективний у складних умовах або в місцях, де сигнал GPS обмежений, наприклад, у лісистій місцевості чи густо забудованих районах. У даному випадку геодезист провів вимірювання 5 межових точок із використанням технології GNSS у мережі ASG-Eupos, що забезпечило високу точність вимірювань.

Після завершення польових вимірювань геодезист складає протокол відновлення межових знаків та протокол встановлення проходження меж кадастрової ділянки.

Протокол відновлення межових знаків є офіційним документом, складеним відповідно до art. 39 [10]. У даному випадку протокол був підготовлений уповноваженим геодезистом Мазурик Марта (номер дозволу: в день 15 жовтня 2024 року.

Дії з відновлення межових знаків були проведені згідно з чинними правовими нормами:

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [10]

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków [14]

- Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [13].

Основою для виконання відновлення межових знаків був звіт поділу нерухомості, затверджений рішенням мера №123/2024 від 1 червня 2024 року (OPN.2024.067.1423).

У протоколі також міститься детальна інформація про власників нерухомості, користувачів земель у рамках довгострокової оренди або інших осіб, які володіють ділянкою, згідно з записами у земельному кадастрі чи реєстрі прав власності (табл. 3.6). Якщо їх представляли інші особи, то ці дані також вносилися в документацію.

Таблиця 3.6 - Дані про власників нерухомості

№.	Ім'я та прізвище	Характер, у якому виступає особа, що бере участь у діях	Номери ділянок, з якими пов'язана особа, зазначена в колонці 2	Згадка про додавання до протоколу довіреності особи, уповноваженої на участь у діях
		власник		
		власник		
	Martin Zieliński	власник		
		власник		
		власник		

Межові точки №2, №3 та №4 були відновлені та на постійній основі позначені на місцевості. Для їх стабілізації використано довговічні матеріали: бетонні стовпи та труби з ПВХ, які забезпечують належну видимість і довговічність межових знаків (табл. 3.7).

Таблиця 3.7 - Опис способу стабілізації або маркування межових точок

№ з/п	**Номер точки**	**Спосіб стабілізації**	**Тип межового знака**	**Матеріал виготовлення**	**Глибина встановлення, см**	**Характеристика місця встановлення**	**Примітка**
1	T1	Закріплення у ґрунт	Тип 1 – бетонний стовпчик з металевою маркою	Бетон, сталь	60	Північно-західний кут ділянки, біля огорожі	Встановлено постійно
2	T2	Закладено металевий штифт	Тип 2 – металева шпилька Ø10 мм	Сталь оцинкована	40	Уздовж південної межі ділянки	Тимчасовий знак
3	T3	Закріплення пластиковим маркером	Тип 3 – полімерний межовий знак	Полімер	30	Східна межа, біля господарської споруди	Рекомендовано замінити на бетонний

У таблиці наведено способи стабілізації та маркування межових точок земельної ділянки. Для кожної точки подано тип використаного межового знака, матеріал, глибину встановлення, а також характеристику місця закріплення. Такий опис дозволяє забезпечити надійне відновлення меж у майбутньому та гарантує відповідність робіт вимогам земельного кадастру.

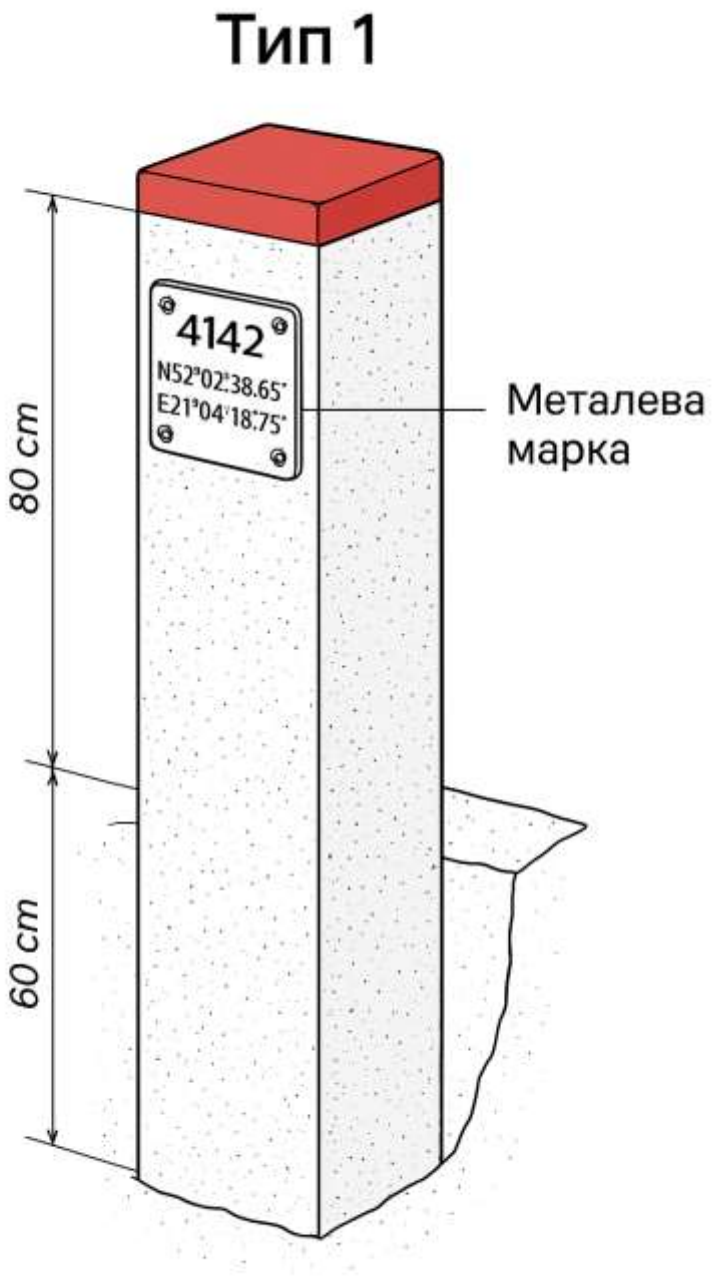


Рис. 3.8 - Конструкція межового знака типу 1 (бетонний стовпчик з металевою маркою)

На рисунку 3.8 зображено типову конструкцію межового знака типу 1, який застосовується для постійного закріплення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості). Межовий знак складається з бетонного стовпчика циліндричної або призматичної форми висотою 0,8–1,0 м, металевої закладної марки із вибитим номером точки, а також фарбового маркування верхньої частини (зазвичай червоного кольору). Нижня частина межового знака заглиблюється у ґрунт на 50–60 см для забезпечення стабільності.

Такі межові знаки відповідають вимогам Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та забезпечують надійність, довговічність і точність відтворення меж земельної ділянки.

До протоколу додається ескіз, що визначає розташування відновлених межових знаків або визначених межових точок стосовно меж кадастрових ділянок і постійних елементів місцевості (рис. 3.9).

Даний ескіз виконується у вигляді технічного рисунка, де використовуються стандартні геодезичні позначення. Усі елементи, такі як межові точки, межі ділянок чи споруд, належним чином описані та позначені, щоб документ був зрозумілий як спеціалістам, так і власникам нерухомості.

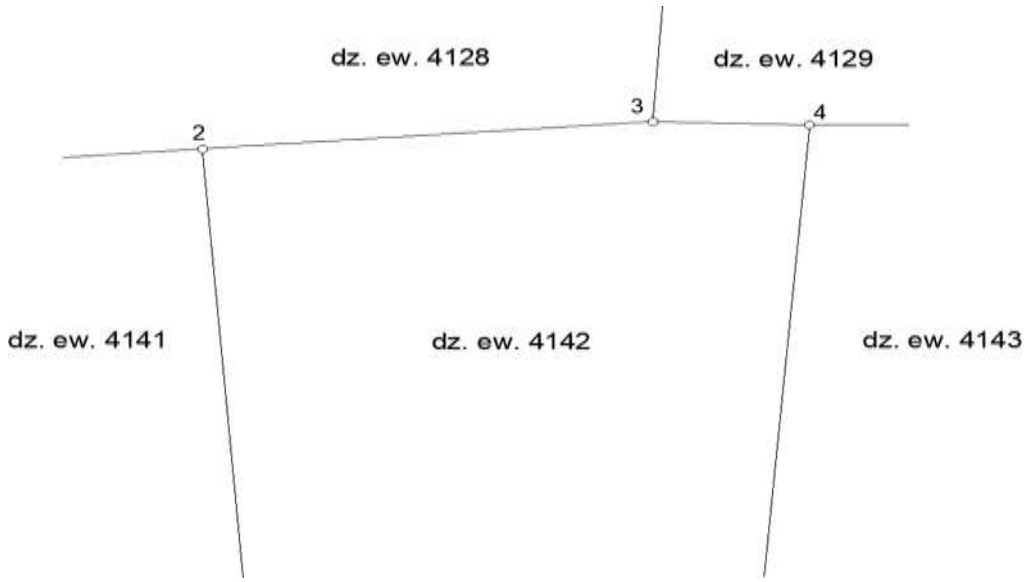


Рис. 3.9 - Ескіз розташування відновлених межових знаків

Дуже важливим елементом протоколу відновлення межових знаків є те, що на кожній сторінці цього документа мають бути підписи всіх власників ділянок, а також виконавця геодезичних робіт. Підписи підтверджують, що сторони, які беруть участь у геодезичних роботах, ознайомилися зі змістом протоколу, погоджуються з його положеннями або вказують свої зауваження. Далі геодезист складає протокол встановлення проходження меж кадастрових ділянок. У протоколі зазначаються номери ділянок, межі яких встановлюються, тобто точки №1 і №5. У протоколі перелічуються сторони, які мають право представляти інтереси власників або інших зацікавлених осіб. Це можуть бути власники, орендарі, представники місцевих органів влади або інші уповноважені особи. Також зазначається інформація про номер земельної книги або інший документ, що визначає правовий статус ділянок.

Процедура встановлення меж відбулася 15.10.2024. Встановлення меж було виконане на основі узгоджених показань власників нерухомості, що означає, що сторони повністю погоджуються з проходженням меж, відповідно до представленого межового ескізу.

Протокол також має бути підписаний уповноваженим геодезистом із зазначенням дати. У випадку, коли всі сторони досягли згоди і не було суперечок, як це сталося в даному випадку, додаткова інформація про розбіжності або розбіжностей у думках не потрібна.

Інтегральною частиною цього протоколу є межовий ескіз, який відображає узгоджене проходження меж (рис. 3.10). Учасники встановлення меж, тобто власники або їх представники, підписують протокол, підтверджуючи, що межі між ділянками, були встановлені відповідно до їхніх узгоджених показань.

Межовий ескіз повинен містити такі графічні та текстові елементи: номери кадастрових ділянок – зазначення номерів ділянок, для яких встановлено межі;

відстані між межовими точками – на ескізі мають бути зазначені відстані між межовими точками, які підлягали встановленню. У цьому випадку це

відстані між точками 2-1, 1-5, 5-4, згідно з процедурою встановлення меж; інформація про спосіб маркування або стабілізації межових точок – необхідно вказати, яким способом були позначені або стабілізовані межові точки;

підписи власників ділянок – кожен власник ділянки або його представник підписується на межовому ескізі, підтверджуючи, що проходження межі встановлено на основі узгодження з усіма зацікавленими сторонами; підпис уповноваженого геодезиста – межовий ескіз має бути підписаний геодезистом, який виконав вимірювання та процедуру встановлення меж; дата виконання ескізу – на ескізі має бути також зазначена точна дата створення документа, тобто дата встановлення меж, яка в даному випадку становить 15.10.2024.

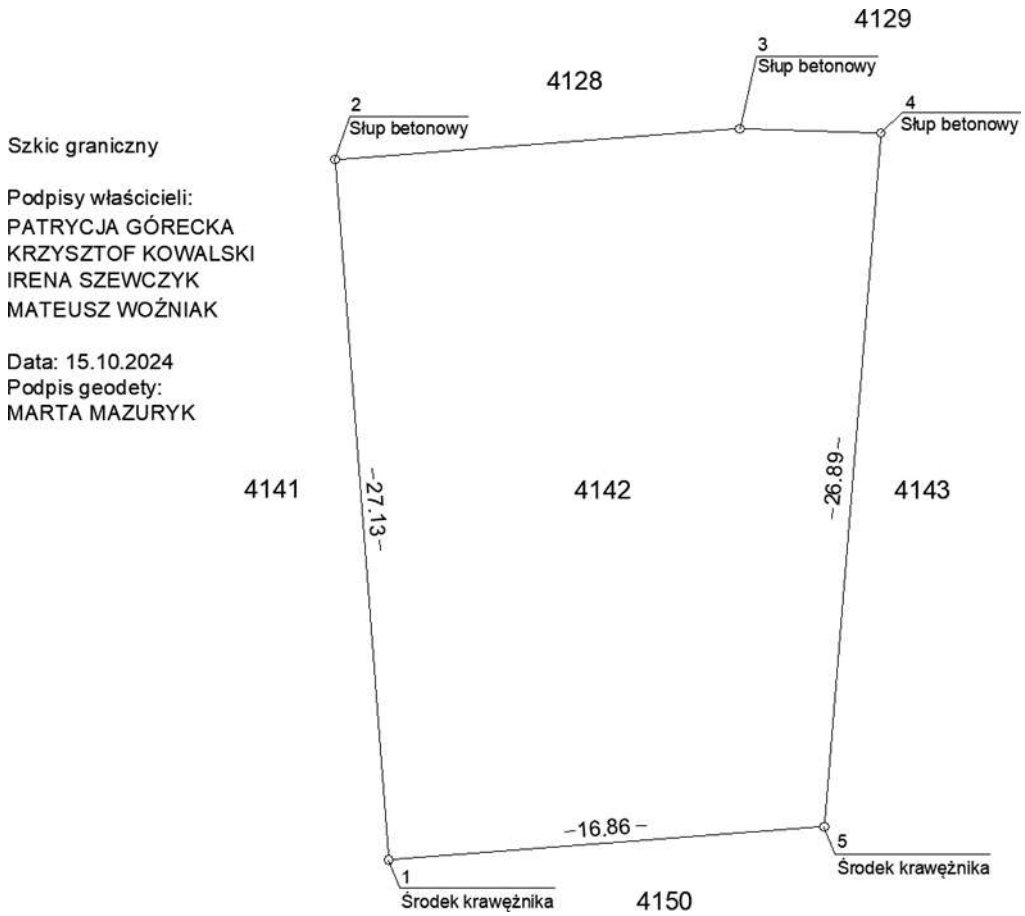


Рис. 3.10 - Межовий ескіз

Окрім межового ескізу, геодезист також готує інші важливі графічні матеріали, які є невід'ємною частиною процесу встановлення меж ділянок. Зокрема, це включає:

ескіз із переліком координат точок місцевих деталей (рис. 3.11). На цьому ескізі геодезист подає точний перелік координат точок ситуаційних деталей, які мають значення для встановлення меж ділянок;

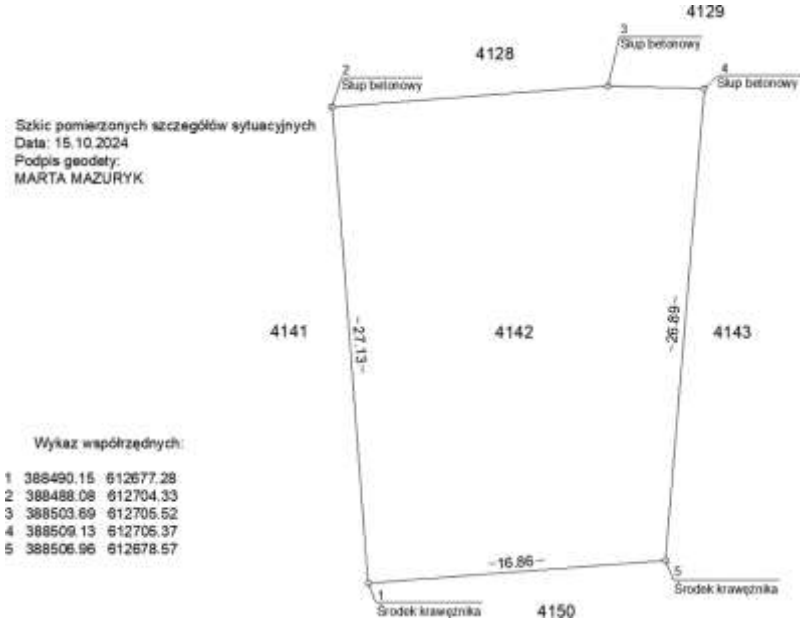


Рис. 3.11 - Ескіз виміряних ситуаційних деталей

ескіз, що відображає актуальне розташування об'єктів EgiB (рис. 3.12).

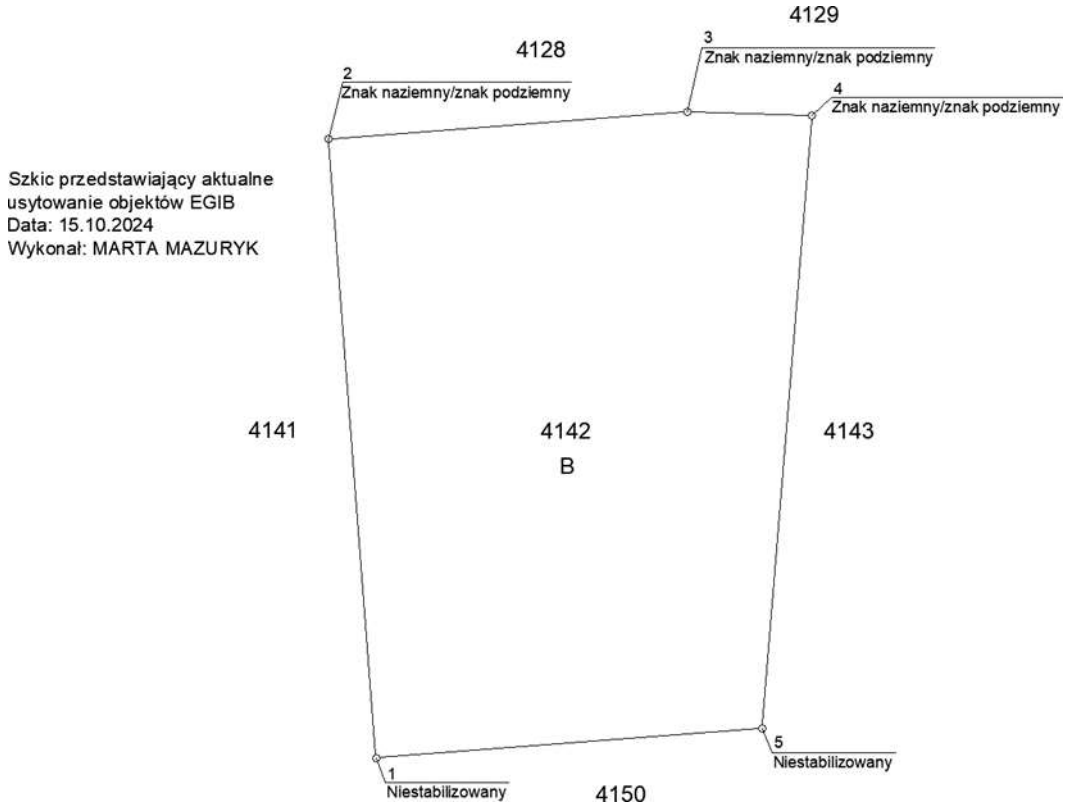


Рис. 3.12 - Ескіз, що відображає актуальне розташування об'єктів EGiB

Далі геодезист готує списки координат межових точок, які використовуються для обчислення площ кадастрових ділянок, та які поділяються на дві групи:

Щодо переліку змін кадастрових даних, пов’язаних із ділянкою, у цьому документі міститься інформація, яку можна розділити на дві основні частини:

попередні кадастрові дані;

дані, встановлені в результаті виконаних геодезичних робіт.

На основі попередніх кадастрових даних площа ділянки з ідентифікатором 142306_4.0001.4142 становила 0,0510 га. Ці дані походили з попередніх геодезичних вимірювань, зареєстрованих у системі обліку земель і будівель (EGiB).

Після проведення геодезичних робіт, у результаті нового вимірювання, площа цієї самої ділянки була встановлена на рівні 0,0507 га. Це означає, що після виконання точних вимірювань площа ділянки зменшилася на 0,0003 га.

Одним із завершальних етапів є складання технічних висновків — документа, що містить детальну інформацію про завершені геодезичні роботи.

Метою геодезичних робіт було відновлення межових знаків та визначення меж кадастрових ділянок.

Під час геодезичних робіт використовувалися матеріали з PZGIK (Державного геодезичного і картографічного ресурсу), які включали дані про існуючі межі ділянок, а також інформацію про використані технології та методи вимірювань.

Таблиця 3.9 - Обсяг використання матеріалів ресурсу

<table>
<tr><th>Матеріал</th><th>Мета роботи</th><th colspan="3">Результати аналізу матеріалів PZGiK</th><th>Обсяг використання</th></tr>
<tr><td rowspan="6">Звіт про реєстрацію</td><td rowspan="6">Створення кадастру земель і будівель</td><td colspan="3">Точність</td><td rowspan="6">Точки №1 та №5 не відповідають критеріям точності. Межі ділянки 4-5, 5-1, 1-2 не встановлені, оскільки відсутня актуальна документація для виконання відновлення межових знаків. Необхідно провести встановлення меж, які стосуються точок №1 і №5, тобто 4-5, 5-1, 1-2. У ресурсі відсутні вихідні матеріали, на основі яких можна обчислити координати межових точок із геодезичної основи</td></tr>
<tr><td>~~Так~~</td><td>~~Частково~~</td><td>Ні</td></tr>
<tr><td colspan="3">Актуальність</td></tr>
<tr><td>Так</td><td>~~Частково~~</td><td>~~Ні~~</td></tr>
<tr><td colspan="3">Наповненість</td></tr>
<tr><td>~~Так~~</td><td>~~Частково~~</td><td>Ні</td></tr>
</table>

Створення кадастру земель і будівель Точність Точки №1 та №5 не відповідають критеріям точності. Межі ділянки 4-5, 5-1, 1-2 не встановлені, оскільки відсутня актуальна документація для виконання відновлення межових знаків. Необхідно провести встановлення меж, які стосуються точок №1 і №5, тобто 4-5, 5-1, 1-2. У ресурсі відсутні вихідні матеріали, на основі яких можна обчислити координати межових точок із геодезичної основи

У технічних висновках мають бути представлені детальні відомості про хід виконаних геодезичних робіт, які охоплюють усі етапи геодезичного процесу - від підготовки до фінального встановлення меж ділянок.

На завершальному етапі всі виконані роботи та зібрані матеріали формуються у вигляді технічного звіту, що включає документи, пов’язані з

виконаними геодезичними роботами, такими як відновлення межових знаків та встановлення проходження меж кадастрових ділянок.

Технічний звіт повинен містити наступний перелік документів: зміст;

технічні висновки;

повідомлення з підтвердженням про вручення;

протокол відновлення межових знаків / визначення межових точок; протокол встановлення проходження меж кадастрових ділянок; ескіз із переліком координат точок місцевих деталей;

документація для оновлення кадастру земель і будівель:

ескіз, що відображає актуальне розташування об'єктів в EgiB;

перелік координат межових точок, прийнятих для розрахунку площ кадастрових ділянок:

які отримано з ресурсу та не підлягають модифікації;

б) отриманих з ресурсу та змінених у рамках виконання геодезичних робіт;

перелік змін кадастрових даних.

Підготовлений технічний звіт передається для оновлення баз даних ресурсу PZGIK (Державний геодезичний і картографічний ресурс) у форматі файлу GML (Geography Markup Language). Це стандартний формат обміну геодезичними даними, який дозволяє зберігати просторову інформацію (наприклад, межі ділянок) і кадастрові атрибути.

3.6 Подібності та відмінності між геодезичними роботами в Польщі та Україні, пропозиції щодо їх змін

В даному розділі магістерської кваліфікаційної роботи проведено аналіз нормативно-правової бази, процедури та документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки на території Україні та Польщі. Даний вид геодезичних робіт є основоположним процесом, без якого неможливо здійснити багато інших подальших видів робіт, вона є своєрідною основою для

ефективного управління земельними ресурсами країни та розвитку територій. Проведення порівняльного аналізу між українською та польською системою проведення процедури встановлення (відновлення) меж земельної ділянки надає можливість не лише виявити певні сильні та слабкі сторони кожної з країн, але також допоможе визначити потенційні шляхи для взаємного вдосконалення.

3.6.1. **Проблеми у нормативно-правовій базі**

Нормативно-правова база є фундамент для ефективного регулювання будь-яких процесів, незалежно від сфери їх застосування. Вона надає можливість забезпечити певну правову визначеність та надати захист для всіх зацікавлених сторін, що у свою чергу запобігає виникненню багатьох конфліктних ситуацій.

У Польщі нормативно-правове регулювання у сфері встановлення та відновлення меж земельних ділянок вирізняється чітким та високим рівнем деталізації і подання інформації. Воно охоплює широкий спектр положень щодо визначення поняття суб’єкта, уповноваженого виконувати даний вид геодезичних робіт, порядок їх проведення, перелік необхідних документів на підставі яких можна виконувати встановлення та відновлення меж земельної ділянки та змісту кінцевої документації. Нормативно-правова база також визначає види межових знаків, правила та методи їх встановлення, що є важливим фактором для встановлення точного розташування меж земельної ділянки на місцевості.

В Україні донедавна питання щодо встановлення та відновлення меж земельних ділянок регламентувалося інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. Нею, зокрема, було визначено порядок проведення робіт, особливості оформлення землевпорядної документації, а також вимоги щодо видів межових знаків, їхньої форми, матеріалів та способів їх закріплення на місцевості. Проте, із внесенням законодавчих змін 13 серпня 2021 року, які

були пов’язані із вдосконаленням системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин, дана інструкція втратила свою чинність.

Враховуючи положення Інструкції, що втратила чинність, закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснювалось виконавцем у присутності власника земельної ділянки, а також власників суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним особою. Суть процедури полягала у складанні такого документа як «Акт прийомки-передачі межових знаків на зберігання» та скріплення підписами усіма учасниками погоджених меж земельної ділянки.

Скасування даного Акту було спричинено тим, що сусіди не підписували його через неприязні стосунки, та ще могли звертаються до суду за скасуванням реєстрації права власності на земельну ділянку.

Тому, за діючим на сьогоднішній день законодавством встановлювати межові знаки можна без присутності суміжних землевласників. Землевласнику достатньо лише повідомити своїх сусідів про проведення робіт щодо встановлення межових знаків, однак їхня присутність тепер не є обов’язковою.

Проте, така процедура не відповідає нормі статті 198 ЗКУ, в якій погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами визначається невід’ємною складовою кадастрових зйомок.

Виходячи з цього, процедура погодження меж вимагає регламентації в земельному законодавстві. Сьогодні вона здійснюється на розсуд землевпорядників та може реалізовуватись через складання відомостей про встановлені межові знаки, а також формування відповідного акту.

По-друге, в Україні відсутній чітко встановлений перелік видів межових знаків, які повинні використовуватися для закріплення меж земельних ділянок. Це спричиняє неоднозначний та добровільний вибір матеріалів, розмірів, а також способу встановлення знаків, що може мати негативний вплив на їх довговічність та якість виконаної роботи.

3.6.2 **Проблеми повідомлення сусідів**

Повідомлення власників сусідніх земельних ділянок про проведення геодезичних робіт є надзвичайно важливим етапом під час процедури встановлення та відновлення меж земельної ділянки. Цей процес забезпечує взаєморозуміння між усіма сторонами, які є залучені до вирішення земельних питань. Неправильно здійсненне повідомлення, або взагалі його відсутність може спровокувати конфлікт між власниками земельних ділянок та оскарження результатів проведених геодезичних робіт.

Сьогодні на території України процедура повідомлення не має сформованого чіткого механізму. Зазвичай законодавство покладає обов'язок в інформуванні на власника земельної ділянки або ж виконавця даної роботи, проте які способи інформування застосувати не передбачає. Найчастіше в таких ситуаціях використовуються домовленості в усній формі, телефонні дзвінки або ж письмові повідомлення без жодного офіційного підтвердження про їхнє отримання. Такий підхід до даного процесу має негативний вплив, адже є ризик що людина може не отримати інформації, проігнорувати або свідомо уникати її. Через це, відсутність офіційного підтвердження повідомлення від сусідів може стати підставою для оскарження результатів геодезичних робіт та призвести до значної затримки процесу оформлення документів та додаткових витрат.

В порівнянні з Україною, у Польщі даний процес повідомлення власників сусідніх земельних ділянок є чітко встановлений на підставі діючої нормативно-правової бази. Законодавство чітко вимагає наявності офіційного підтвердження про отримання повідомлення від усіх власників сусідніх земельних ділянок, у визначений термін, який становить 7 днів перед визначеною датою проведення геодезичних робіт. Такий підхід є корисним, адже він допомагає зменшити та запобігти спірних ситуацій.

В даному випадку, на мою думку, Україна може запозичити досвід Польщі, щодо проведення обов'язкової процедури офіційного повідомлення із чітко встановленими строками. На території України можна реалізувати даний

механізм у декілька способів. Перш за все це може бути письмове повідомлення з наявним підписом власника земельної ділянки про отримання даного повідомлення, що фіксує факт ознайомлення з проведенням майбутніх геодезичних робіт.

Ще одним чудовим варіантом, який б відповідав сучасним технологіям, може бути сповіщення в електронній формі через офіційні державні платформи, такі як застосунок “Дія”, які б надавали можливість не лише повідомляти, але й відслідковувати стан розгляду такого повідомлення. В знак підтвердження отримання і погодження інформації, що є подана в повідомлені, можна запровадити обов’язкове накладання електронного підпису власника земельних ділянок. Таким чином це допомогло б врегулювати та забезпечити правову визначеність даного процесу, що в свою чергу дозволило б уникнути оскаржених результатів геодезичних робіт через неналежне інформування його учасників.

3.6.3 **Встановлення обмежень на земельні ділянки**

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка виконується на території України, містить в собі також таку важливу інформацію, як перелік обмежень щодо використання землі та визначені координати зони, на яку розповсюджується обмеження. Дана інформація включає в себе дані про охоронні зони, природоохоронні території, зони обмеження забудови та інші фактори, які можуть в певній мірі обмежувати використання земельних ділянок. Наявність в технічній документації інформації про обмеження використання землі, робить її більш зручною як для власників земельних ділянок, так і для геодезистів. Це спричинено тим що всі важливі відомості знаходяться в одному документі, що в свою чергу допомагає зменшити необхідність додаткових звернень до інших органів для уточнення інформації.

У польській системі не завжди є включена інформація щодо відомостей про обмеження землекористування в рамах технічної документації відновлення межових знаків і встановлення меж земельної ділянки. Дана інформація найчастіше не є зазначена в рамах одного документу. Через це в разі необхідності отримання такої інформації, власникам земельних ділянок потрібно звертатися до інших джерел, таких як кадастрові реєстри, містобудівні плани або інші офіційні документи. Це в свою чергу ускладнює процес отримання повної інформації щодо земельної ділянки, оскільки потрібно витрачати час на пошуки цих даних в інших джерелах.

Для Польщі чудовим вирішенням даної проблеми, може стати досвід, який застосовується в Україні. Пропоноване рішення полягає в створенні єдиної системи, де вся необхідна інформація щодо наявних обмежень землекористування, буде подаватися безпосередньо в технічній документації відновлення межових знаків і встановлення меж земельної ділянки. Доступність інформації щодо обмежень в даній документації допомогло б значно полегшити процес планування та обробки земельних ділянок для власників та органів влади.

3.6.4 **Зберігання та управління геодезичними даними**

В Україні топографо-геодезичні та картографічні матеріали, а також матеріалів дистанційного зондування Землі в електронній (цифровій) формі зберігання в Державному картографо-геодезичний фонді, який є складовою національної інфраструктури геопросторових даних України.

Наразі геоінформаційна система Державного картографо-геодезичного фонду України працює у режимі дослідної експлуатації. З 24.02.2022 року до завершення воєнного стану в Україні Адміністратором Державного картографо-геодезичного фонду України прийнято рішення про обмеження доступу до даних, що зберігаються у Державному картографо-геодезичному фонді.

Значну роль у забезпеченні доступу до геодезичних даних про земельні ділянки та територіальні зони відіграють електронні сервіси земельного кадастру. Одним з таких сервісів є Електронний портал Держгеокадастру України, який є онлайн-інструментом, що надає інформацію про картографічну основу державного земельного кадастру, про земельну ділянку та встановленні обмеження використання земель. Цей ресурс значно спрощує взаємодію громадян, організацій та державних установ у питаннях отримання необхідних документів та даних про земельні ділянки. Проте, надання цієї інформації здійснюється у формі викопіювань та витягів без надання геодезичної інформації.

В Польщі в свою чергу існує система PZGiK, яка містить в собі доступ до всіх геодезичних даних країни. Дана система надає можливість всім зацікавленим сторонам, включаючи геодезистів та органи місцевого самоврядування, мати доступ до актуальної та що найважливіше єдиної бази даних. Всі геодезичні дані, включаючи дані про межі земельних ділянок, карти та інші матеріали, зберігаються в єдиній державній базі даних, яка постійно оновлюється, тим самим забезпечуючи високу точність та достовірність інформації.

Ключовим елементом системи PZGiK є національний Geoportal [9], який забезпечує зручний доступ до геодезичних, картографічних та кадастрових даних на території Польщі.

Потрібно зазначити, що процес зберігання та управління геодезичними даними у Польщі є більш розвинутим ніж в Україні (табл. 3.11).

Таблиця 3.11 - Порівняльний аналіз зберігання та управління геодезичними даними в Україні та Польщі

Критерій	Україна	Польща
Цифровізація	Часткова, триває поступова модернізація. Значна частина даних зберігається у паперовому вигляді.	Повністю цифровізована система, більшість даних доступна в електронному форматі.
Доступ до даних	Обмежений, необхідно подавати офіційні запити, часто на платній основі.	Відкритий доступ через Geoportal та інші платформи, значна частина даних безкоштовна.
Правова база	Постійно оновлюється, але потребує гармонізації з європейськими стандартами.	Відповідає стандартам ЄС
Інтеграція кадастру	Геодезичні й кадастрові дані ведуться окремо, що ускладнює доступ до об'єднаної інформації.	Інтегровані системи, що дозволяють легко отримувати інформацію про земельні ділянки й будівлі.
Оновлення даних	Повільне, особливо для сільських територій.	Регулярне оновлення з використанням сучасних технологій.
Доступність архівів	Значна частина архівних даних зберігається в паперовому вигляді.	Архіви оцифровані й доступні через платформи.

Як бачимо з таблиці 3.11, у Польщі ці дані об’єднані в єдину систему, що спрощує доступ до інформації про земельні ділянки, будівлі та геодезичні дані. Україна, натомість, поки що працює окремо над такими базами, що створює труднощі для єдиного доступу до геодезичної інформації.

3.6.5 Порівняльний аналіз між Публічною кадастровою картою України та польським Geoportal

Виконуючи порівняльний аналіз процедури встановлення та відновлення меж земельних ділянок на прикладі Польщі та Україна, важливо також розглянути такий елемент цього процесу, як використання онлайн-сервісів, які є наявні в двох країна та активно використовуються для проведення геодезичних робіт. В Україні це Публічна кадастрова карта [7], а в Польщі – Geoportal [9]. Ці два сервіси служать для забезпечення доступу до

кадастрової інформації, проте кожна з них має свої певні особливості та відмінності.

Публічна кадастрова карта України [7] – це онлайн-платформа, яка надає доступ до основної кадастрової інформації про земельні ділянки, що розташовані в межах країни. Вона надає можливість користувачам переглядати інформацію, щодо меж земельних ділянок, перевіряти наявність та правильність кадастрових номерів, площу, цільове призначення земельних ділянок, а також форму власності. Публічна кадастрова карта [7] є безкоштовною онлайн-платформою, доступ до якої має кожна особа. Хоча вона і надає певний вид інформації щодо земельних ділянок та забезпечує певний рівень прозорості земельних відносин в Україні, проте, це все ж таки не надає надто широких можливостей для глибокого геопросторового аналізу.

Натомість польський Geoportal [9] є значно більшим комплексним інструментом. Крім базової кадастрової інформації, Geoportal [9] надає доступ до різноманітних геопросторових даних, таких як топографічні карти, ортофотоплани, а також тематичні карти, що включають гідрографічні, лісові та інженерні карти. Даний ресурс є спрямований не лише на громадян, а й на спеціалістів, таких як геодезисти, архітектори та містобудівники, що потребують більш глибокого аналізу земельних ділянок і територій. Однією з ключових особливостей Geoportal [9] є наявність тривимірної візуалізації територій, що дозволяє користувачам оцінювати рельєф місцевості та будівельну ситуацію на певній території. Також важливою є інтеграція цього ресурсу з іншими державними реєстрами, що дає змогу отримувати комплексну інформацію про земельні ділянки та їхні правові обмеження. Важливо зазначити, що в Geoportal [9] є функція, яка дозволяє завантажувати геопросторові дані в різних форматах (наприклад, SHP або GML), що робить його потужним інструментом для професіоналів, які працюють з ГІС-системами. Порівняння ключових функцій Geoportal [9] та Публічної кадастрової карти України наведені в табл. 5.2

Таблиця 3.12 - Порівняння функцій Geoportal та Публічної кадастрової карти України

Критерій	Україна	Польща
Цифровізація	Часткова, триває поступова модернізація. Значна частина даних зберігається у паперовому вигляді.	Повністю цифровізована система, більшість даних доступна в електронному форматі.
Доступ до даних	Обмежений, необхідно подавати офіційні запити, часто на платній основі.	Відкритий доступ через Geoportal та інші платформи, значна частина даних безкоштовна.
Правова база	Постійно оновлюється, але потребує гармонізації з європейськими стандартами.	Відповідає стандартам ЄС
Інтеграція кадастру	Геодезичні й кадастрові дані ведуться окремо, що ускладнює доступ до об'єднаної інформації.	Інтегровані системи, що дозволяють легко отримувати інформацію про земельні ділянки й будівлі.
Оновлення даних	Повільне, особливо для сільських територій.	Регулярне оновлення з використанням сучасних технологій.
Доступність архівів	Значна частина архівних даних зберігається в паперовому вигляді.	Архіви оцифровані й доступні через платформи.

Аналізуючи вищезазначену інформацію та дані, які є подані в таблиці, можна зробити висновок, що онлайн-сервіси, які є доступні в Україні та Польщі, виконують схожі функції в контексті надання доступу до кадастрової інформації. Проте Geoportal [9] має значно ширший набір інструментів для спеціалістів у галузі геодезії та землеустрою, в порівнянні з українським сервісом Публічна кадастрова карта [7], який надає інформацію лише на базовому рівні.

ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ

У ході проведеного аналізу було встановлено, що хоча геодезичні роботи з встановлення та відновлення меж земельних ділянок у Польщі та Україні мають спільну мету — забезпечення точного визначення просторових меж землекористування, — однак підходи до їх виконання, нормативно-правове регулювання, рівень цифровізації та організаційно-технічні аспекти суттєво відрізняються.

1. Нормативно-правова база та організація робіт

У Польщі система регулювання геодезичних робіт характеризується високим рівнем деталізації, стабільністю та чіткістю процедур. Законодавство передбачає конкретний порядок проведення робіт, визначає права та обов'язки всіх учасників, вимоги до документації, видів межових знаків та способів їх встановлення.

В Україні ж, попри наявність базових законів у сфері землеустрою, після скасування Інструкції про встановлення меж земельних ділянок (2021 р.) спостерігається правовий вакуум, який створює труднощі у практичній діяльності землевпорядників. Відсутність чітко визначених типів межових знаків, стандартів їх маркування та погоджувальних процедур із суміжними землевласниками знижує ефективність робіт і може бути джерелом конфліктів.

2. Процедура повідомлення суміжних землевласників

Польська модель вирізняється обов'язковістю офіційного інформування сусідів про проведення геодезичних робіт з письмовим підтвердженням отримання повідомлення не пізніше ніж за 7 днів до дати їх виконання. Це суттєво зменшує ймовірність спорів і судових оскаржень.

Українська система наразі не передбачає чітко врегульованого механізму повідомлення, що часто призводить до непорозумінь та судових процесів. Доцільним є запозичення польського досвіду з адаптацією його до сучасних цифрових умов — наприклад, впровадження електронного

повідомлення через платформу “Дія” із можливістю підпису кваліфікованим електронним підписом.

3. Встановлення обмежень на земельні ділянки

В Україні перевагою є те, що інформація про обмеження у використанні земель (охоронні зони, санітарні, природоохоронні тощо) вноситься безпосередньо в технічну документацію. Це робить систему більш зручною, прозорою та інформативною для землевласників.

У Польщі ж ці дані розміщені у різних джерелах (кадастрові реєстри, містобудівні плани тощо), що ускладнює доступ до повної інформації. Польська система могла б скористатися українським підходом, інтегрувавши відомості про обмеження безпосередньо до кадастрових документів.

4. Зберігання та управління геодезичними даними

Польща має високорозвинену цифрову інфраструктуру управління геоданими — систему PZGiK та національний Geoportal, які забезпечують централізований доступ до актуальних і точних даних. Вони є інтегрованими, регулярно оновлюються та підтримують відкритість інформації для фахівців і громадян.

В Україні зберігання даних здійснюється через Державний картографо-геодезичний фонд, який перебуває у стані часткової цифровізації. Значна частина інформації досі зберігається в паперовому вигляді, а доступ до електронних ресурсів обмежений. Для підвищення ефективності Україна має продовжити гармонізацію своєї системи з європейськими стандартами INSPIRE, забезпечивши повну цифровізацію та інтеграцію кадастрових і геодезичних даних.

5. Порівняння Geoportal (Польща) і Публічної кадастрової карти України

Обидва сервіси мають публічний доступ, проте польський Geoportal має значно ширший функціонал — інтеграцію з іншими реєстрами, наявність тематичних і топографічних карт, 3D-візуалізацію, а також можливість експорту геоданих у професійних форматах.

Українська Публічна кадастрова карта виконує лише базову функцію перегляду інформації про ділянки, не забезпечуючи глибокого просторового аналізу. Впровадження сучасних технологічних рішень, аналогічних до польського Geoportal, сприяло б підвищенню рівня відкритості, точності та зручності користування кадастровими даними в Україні. Узагальнюючи проведений аналіз, можна зробити висновок, що система геодезичних робіт у Польщі є більш структурованою, цифровізованою та гармонізованою з європейськими вимогами, тоді як в Україні вона перебуває на етапі модернізації та потребує нормативного, технічного й організаційного вдосконалення.

ВИСНОВОК

У цій магістерській кваліфікаційній роботі детально досліджено й проаналізовано ключові аспекти проведення геодезичних робіт, пов’язаних із визначенням місцеположення межових знаків, на прикладі практики Польщі та України. У роботі послідовно викладено теоретичні засади, проаналізовано нормативно-правову базу, розглянуто практичні етапи складання технічної документації в обох країнах, а також здійснено їх порівняльний аналіз.

Проведене дослідження показало, що нормативно-правове забезпечення в Україні має низку недоліків, які суттєво ускладнюють ефективне виконання геодезичних робіт. Насамперед відсутній єдиний стандартизований порядок встановлення або відновлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) та їх фіксації межовими знаками. Це призводить до неоднозначностей у процесі погодження меж і створює передумови для правових колізій. На відміну від цього, польська система характеризується високим рівнем упорядкованості та деталізації нормативних вимог, що забезпечує прозорість і юридичну визначеність усіх процедур.

Виявлено також, що відсутність у законодавстві України чітко визначеного механізму інформування власників суміжних земельних ділянок про проведення геодезичних робіт створює ризики виникнення конфліктних ситуацій. Польський досвід, який передбачає обов’язкове документальне підтвердження отримання повідомлень усіма зацікавленими сторонами, може бути ефективно адаптований до українських реалій.

Окремої уваги заслуговує той факт, що в українській технічній документації із землеустрою обов’язково зазначається інформація про обмеження у використанні земельних ділянок. Це спрощує доступ до важливих відомостей як для власників, так і для фахівців. У Польщі ж така інформація часто розосереджена між різними джерелами, що ускладнює її пошук і використання.

Порівняння систем зберігання й управління геодезичними даними показало, що польська система PZGiK відзначається високим рівнем цифровізації, інтеграцією кадастрових і геодезичних даних та широким онлайн-доступом через сервіс Geoportal. В Україні ж цифровізація цієї сфери триває, однак рівень її реалізації поки що є нижчим.

Порівняльний аналіз Публічної кадастрової карти України та польського Geoportal засвідчив, що польська платформа має значно ширший функціонал і орієнтована не лише на громадян, а й на фахівців, які працюють із просторовими даними. Український сервіс забезпечує базовий рівень доступу, але може бути суттєво вдосконалений завдяки впровадженню технічних і функціональних рішень, запозичених із польського досвіду.

Отже, результати проведеного дослідження дали змогу глибше зрозуміти специфіку проведення геодезичних робіт у Польщі та Україні, визначити спільні риси та розбіжності, а також окреслити напрями подальшого вдосконалення національної системи землеустрою.

Зазначені відмінності у правовому регулюванні та організації геодезичних процесів обумовлені, передусім, історичними й інституційними чинниками. Польща, як член Європейського Союзу з 2004 року, адаптувала свої процедури до європейських стандартів, що сприяло модернізації, цифровізації та підвищенню ефективності системи геодезичних робіт. Україна ж перебуває у процесі активного реформування земельного законодавства, прагнучи гармонізувати національну нормативну базу із сучасними міжнародними вимогами та кращими європейськими практиками.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Конституція України від 28 червня 1996 р.: станом на 01.01.2020 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …
2. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV: … – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …
3. Земельний кодекс України: Кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III: станом на 15.11.2024 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …
4. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI: станом на 08.11.2024 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …
5. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 р. № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»: втратив чинність 13.08.2021 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …
6. Вказівка «Про створення єдиної системи нумерації земельних ділянок для ведення Державного земельного кадастру»: Вказівка від 16.02.1998 р. № 9: станом на 12.05.1998 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …
7. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»: Постанова від 17.10.2012 р. № 1051 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …
8. Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: … sip.lex.pl+1

9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 7 lipca 2021 r. zmieniające powyższe Rozporządzenie. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: … dziennikustaw.gov.pl+1

10. Obwieszczenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia … – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: …

11. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: … infor.pl

12. "Земельне право України: підручник" / ред. В. І. Семчик. – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 528 с.

13. "Кадастр і моніторинг земель в Україні" / Л. О. Кирилюк, В. Г. Захарченко. – К.: Центр учбової літератури, 2018. – 352 с.

14. "Екологічні аспекти земельного права України" / О. М. Мироненко, В. П. Жушман. – Львів: ЛНУ імені Івана Франка, 2016. – 256 с.

15. Третяк А. М., Третяк В. М. Теоретичні засади розвитку сучасної системи землекористування в Україні. Агросвіт. 2021. № 1-2. С. 3–11.

16. "Геодезія та картографія" (навчальний посібник) / авторський колектив. – Львів: видавництво "ВСЛ", 2019. – 400 с.

17. "Сучасні методи геодезичних вимірювань" / І. І. Ковальчук. – Київ: Наукова думка, 2022. – 320 с.

18. "Цифрові геоінформаційні системи у землеустрої" / О. П. Смирнова. – Харків: РВЦ "Фенікс", 2021. – 280 с.

19. "Землевпорядні технології: методичні рекомендації" / М. В. Гнатюк. – Вінниця: ДП "Вінницягаз", 2020. – 150 с.

20. "Правові основи обліку земельної власності та земельного кадастру" / О. М. Шевченко. – Одеса: Астропринт, 2021. – 240 с.

21. "Geodezja granic działek: teoria i praktyka" / J. Nowak. – Варшава: Wydawnictwo PWN, 2020. – 310 с.

22. “Systemy informacji przestrzennej w Polsce i na świecie” / K. Zając. – Краків: Oficyna Wydawnicza “Geomap”, 2019. – 270 с.

23. “Geoinformatyka w praktyce” / авторський колектив. – Варшава: Wydawnictwo Naukowe “Scholar”, 2021. – 340 с.

24. “Prawo geodezyjne i kartograficzne: komentarz” / M. Kozłowski. – Варшава: C.H. Beck, 2018. – 450 с.

25. “Urbanistyczne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego” / E. Pawłowski. – Варшава: Wydawnictwo Naukowe “Dom Wydawniczy ELIPSA”, 2020. – 295 с.

26. “Geodezja II: pomiary sytuacyjne i wysokościowe” / A. Jagielski. – Варшава: Wydawnictwo Naukowe “PWN”, 2021. – 360 с.

27. “Prawo własności nieruchomości gruntowych w Polsce” / P. Kowalczyk. – Гданськ: Wydawnictwo “Uniwersytet Gdański”, 2019. – 220 с.

28. “Techniczne aspekty geodezji i kartografii” / E. Malinowski. – Познань: Wydawnictwo “Polskie Towarzystwo Geodezyjne”, 2022. – 310 с.

29. “Zarządzanie zasobami geodezyjnymi i kartograficznymi” / M. Wiśniewski. – Варшава: Wydawnictwo “Geomedia”, 2021. – 285 с.

30. “Integracja systemów geoinformacyjnych UE: Polska-Ukraina” / O. Horbach, T. Nowicki. – Київ-Варшава: Співвидання, 2023. – 320 с.