

призначення [Електронний ресурс] – Режим доступу: [http://www.nbuu.gov.ua/old\\_jrn/Soc\\_Gum/Dtr\\_du/2011\\_2/files/-DU211](http://www.nbuu.gov.ua/old_jrn/Soc_Gum/Dtr_du/2011_2/files/-DU211); 2. Шафранська Л. Чим цікавий досвід Нідерландів для України? Землевпорядний вісник: Науково-виробничий журнал. – 2015, № 2. – 34-35 с.; 3. Шафранська Л. Українські фахівці переймали досвід Європейського Союзу з управління землями та планування землекористування. Землевпорядний вісник: Науково-виробничий журнал. – 2015, № 1. – 18-21 с.

**УДК 34.349.4**

**С.О. Малахова, к.е.н., доцент  
Львівський національний аграрний університет**

### **ЗМІНИ ЩОДО ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Використання земельної ділянки за цільовим призначенням – одна з основних вимог чинного законодавства. Виникають випадки коли громадянину чи юридичній особі потрібно використовувати земельну ділянку не за тим цільовим призначенням, яке встановлене чинними нормативними актами. В цьому випадку потрібно змінити цільове призначення земельної ділянки. Згідно з чинним законодавством укладення договору оренди землі, у якому йдеться про зміну цільового призначення земельної ділянки, є серйозним правопорушенням, за яке передбачено як адміністративну, так і кримінальну відповідальність. Але такої неприємної ситуації можна уникнути, проаналізувавши різні поняття: «цільове призначення», «цільове використання» та «категорія земель». Це важливо, адже в ході судового розгляду від їхнього трактування часто залежить результат справи.

Земельний кодекс акцентує увагу на цільовому використанні земельної ділянки, але не дає чіткого визначення її цільового призначення. Таке визначення подано в Законі України «Про землеустрій» [2]: *цільове призначення* – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Відповідно до цільового призначення, земельні ділянки відносять до відповідної категорії земель, що визначає їх спосіб використання.

Поділ земельного фонду країни на категорії передбачено Земельним кодексом [1]. Їх вичерпний перелік містить ст. 19 ЗКУ. Кожна з категорій земель становить узагальнене, або основне, цільове призначення земельних ділянок. З цього випливає, що зміна цільового призначення потрібна, тільки коли має місце зміна категорії земельної ділянки. Іншими словами, цільове призначення земельної ділянки визначає той спосіб її використання, який встановлено для цієї ділянки. Це означає, що коли громадянин має на праві власності присадибну земельну ділянку, цільовим призначенням якої є будівництво й експлуатація індивідуального житлового будинку та

господарських будівель (сарай, погріб тощо), то він не має права використовувати цю ділянку для інших цілей, наприклад, для будівництва магазину, кіоску тощо.

Відповідно стаття 20 Земельного Кодексу України говорить - зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Такий проект землеустрою розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу сільської, селищної, міської ради чи райдержадміністрації на його розроблення.

Нижче наведено послідовність зміни цільового призначення земельної ділянки.

Для того, щоб змінити цільове призначення Вашої земельної ділянки, необхідно здійснити наступні дії:

1. Оформити нотаріально засвідчену заяву на зміну цільового призначення, підписану власником. Дана заява є підставою для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

2. Зміна цільового призначення передбачає розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у землевпорядній організації необхідно замовити виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною її цільового призначення).

3. Землевпорядна організація має виконати геодезичні роботи і розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у строки, встановлені договором. Межі земельної ділянки, при потребі, мають бути закріплені межовими знаками встановленого зразка. Проект землеустрою має бути складений у паперовій формі та у формі електронного документу.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає погодженню уповноваженими органами влади відповідно до статті 186-1 Земельного кодексу України. А саме:

- місцевим управлінням Держгеокадастру;
- місцевим відділом архітектури та містобудування;
- іншими організаціями в окремих індивідуальних випадках.

Якщо змінюється цільове призначення особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок підлягає обов'язковій експертизі, яка проводиться Держгеокадастром України.

В ході погодження проекту зміни цільового призначення обов'язковою умовою є наявність затвердженого плану зонування території або детального плану території.

Дізнатися про наявність такої документації у разі розміщення земельної ділянки в межах населеного пункту можна в міській (сільській, селищній) раді, а у разі розміщення ділянки за межами населеного пункту – в місцевій райдержадміністрації.

Якщо детальний план території не розроблявся раніше, його розробку можна замовити окремо. Вимоги щодо обов'язкової наявності плану зонування

або детального плану території встановлені ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [3].

4. Звернутись до органу, уповноваженого приймати рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки з клопотанням про затвердження проекту. Таким органом у межах населених пунктів є відповідна сільська, селищна, міська рада. Цей орган приймає рішення про затвердження проекту та зміну цільового призначення земельної ділянки або відмову у вчиненні таких дій. Відмова органу влади у зміні цільового призначення земельної ділянки повинна бути мотивована і містити у собі посилання на підстави відмови. Такими підставами можуть бути:

- невідповідність запроектованого цільового призначення вимогам закону або прийнятих відповідно до нього нормативно-правових актів,
- неузгодженість цільового призначення земельної ділянки вимогам затвердженої містобудівної документації або документації із землеустрою.

5. Слід звернутися до державного кадастрового реєстратора у територіальному (районному, міському) органі Держгеокадастру України із заявою про внесення змін до відомостей про земельну ділянку. Якщо інше не передбачено договором про розроблення проекту, до цього органу має звертатись землевпорядна організація. До заяви додається розроблений та погоджений уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у паперовому вигляді та у формі електронного документу, а у разі, якщо щодо проекту проводилась державна експертиза – також оригінал позитивного висновку цієї експертизи. Ця послуга є безкоштовною.

Подана заява на протязі 14 днів розглядається державним кадастровим реєстратором територіального органу Держгеокадастру у районі (місті), за наслідком чого, у разі, якщо подані документи складені вірно, державний кадастровий реєстратор вносить відомості про зміну цільового призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

6. Останнім етапом є реєстрація прав на нерухоме майно в державному реєстрі прав. Це можна зробити, звернувшись до центру надання адміністративних послуг чи нотаріуса з відповідним пакетом документів. Новим є і те, що, ніякого документу про право власності на земельну ділянку на руках не буде. Є лише електронний державний реєстр, де є внесені відомості про неї.

Отже, на даний час процедура зміни цільового призначення земельної ділянки, можна сказати - спростилась, оскільки вже не потрібно дозволу органу місцевого самоврядування чи місцевої райдержадміністрації на проведення такої зміни. Потрібно лише затвердити проект землеустрою в цьому органі та зареєструвати право власності на ділянку зі зміненим цільовим призначенням.

З наведеного вище, можна чітко зрозуміти, що процедура зміни цільового призначення земельних ділянок будь-якої форми власності дає можливість власнику чи користувачу земельної ділянки ефективно її використовувати у своїй господарській діяльності.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-14. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-15. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
3. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.

**УДК 528.45:(332.812:711)**

**Г.Б. Нестеренко, к.е.н., доцент  
Львівський національний аграрний університет**

### **ВЕДЕННЯ МІСТОБУДІВНОГО КАДАСТРУ НА РЕГІОНАЛЬНОМУ РІВНІ**

Законом України "Про основи містобудування" передбачено створення містобудівного кадастру населених пунктів України, який міститиме систему даних про належність території до відповідних функціональних зон, їх сучасне і перспективне призначення, екологічну, інженерно-геологічну ситуації, стан забудови й інженерно-го забезпечення, характеристики будинків і споруд на землях усіх форм власності і призначений для забезпечення в установленому порядку суб'єктів містобудування необхідною інформацією [1, 2].

Порівняно із земельним кадастром, містобудівний кадастр має свої особливості. Якщо об'єктом земельного кадастру є земельний фонд, виражений такими основними земельно-кадастровими одиницями, як землеволодіння і землекористування, та первинними їх земельно-кадастровими елементами – земельними угіддями [3], то одиницями містобудівного кадастру є наступні об'єкти [4]:

Об'єктами містобудівного кадастру на державному рівні є:

- а) територія України;
- б) окремі частини території України (кілька областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірські території Карпат, території, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, інші території з підвищеним техногенним навантаженням чи ризиком виникнення надзвичайних ситуацій).

Об'єктами містобудівного кадастру на регіональному рівні є:

- а) територія Автономної Республіки Крим;
- б) територія області.

Об'єктами містобудівного кадастру на районному рівні є:

- а) територія адміністративно-територіальної одиниці (району, населеного пункту та району в місті (крім міст Києва і Севастополя та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення);