

МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ — ОСНОВА ДЛЯ ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Активізація процесів відновлення та планування територій громад потребує детальних консультацій та роз'яснень щодо взаємного впливу містобудівної та землевпорядної документації, а також питань зміни цільового призначення територій.

В консультації розглянуті питання:

1. процедури зміни цільового призначення земельних ділянок;
2. коли потрібно розробляти детальні плани;
3. відповідність цільового призначення і функціонального зонування;
4. внесення функціональних зон в кадастр:
 - 4.1. в межах розробки нової містобудівної документації на місцевому рівні;
 - 4.2. шляхом внесення відомостей про функціональні зони з вже розробленої містобудівної документації;
5. зміни цільового призначення «по-новому» (за умови наявності функціональних зон в Державному земельному кадастрі).

1. Процедура зміни цільового призначення земельних ділянок

[Абз. 15 ч. 1 ст. 1 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV](#) (надалі – Закон № 858) містить визначення «**цільове призначення земельної ділянки**» – допустимі напрями використання земельної ділянки відповідно до встановлених законом вимог щодо використання земель відповідної категорії та визначеного виду цільового призначення.

Таке визначення запроваджено згідно змін до Закону України «[Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель](#)» від 17.06.2020 року № 711-IX (надалі — Закон № 711). Крім цього, Закон № 711 відомий значним впливом щодо механізмів встановлення меж громад; комплексного просторового планування територій громад, що скасовує необхідність розроблення декількох, споріднених за змістом, видів містобудівної документації та документації із землеустрою; унормування питань, пов'язаних із її затвердженням; нормування формування електронної картографічної основи для планування території; забезпечення реального зв'язку програм соціально-економічного розвитку із документацією із просторового планування.

[Ст. 20 Земельного кодексу України](#) від 25.10.2001 року № 2768-III (надалі — ЗК України) визначено загальний порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Ініціатором/замовником зміни цільового призначення земельної ділянки можуть бути (ч. 2 [ст. 20 ЗК України](#)):

- **власник земельної ділянки** – для земельних ділянок, що перебувають у приватній власності;

- Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та **органи місцевого самоврядування** – для земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні відповідного органу;

- **землекористувач**, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію – для земельних ділянок, що перебувають у користуванні та на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності такого землекористувача, віднесених до категорій:

- земель житлової та громадської забудови;
- земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення;

- інших земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісгосподарського призначення).

Отже, встановлення цільового призначення можливе фактично будь-якої категорії, крім земель природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісгосподарського призначення.

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує ([ч. 6 ст. 20 ЗК України](#)):

- **розроблення документації із землеустрою** (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);

- **прийняття рішень** Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та **органу місцевого самоврядування** (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

[Частиною 7 ст. 20 ЗК України](#) визначені обставини за яких необхідно **погоджувати зміну цільового призначення**:

- якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі — із **землекористувачем, заставодержателем** (підпис якого на погодженні посвідчується нотаріально);

- якщо земельна ділянка відноситься до земель оборони — з **Міністерством оборони України** або **органом державної влади, що здійснює керівництво військовим формуванням**, до сфери управління якого належить військова частина, установа, військово-навчальний заклад, підприємство та організація, яка використовує землі оборони на праві постійного користування;

- зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, внаслідок якої земельні ділянки виводяться зі складу таких категорій, а також зміни цільового призначення земель, визначених [пунктом «б» частини першої статті 150](#) Земельного Кодексу, — з **Кабінетом Міністрів України**.

Зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, внаслідок яких земельні ділянки виводяться зі складу таких категорій (крім зміни цільового призначення земельних ділянок лісгосподарського призначення для розміщення на них лінійних об'єктів енергетичної інфраструктури), а також зміни цільового призначення земель, торфовищ з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини, торфовищ у складі водно-болотних угідь міжнародного значення, здійснюються за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Частинами [8 та 9 ст. 20 ЗК України](#) передбачені умови зміни цільового призначення земель лісгосподарського призначення та особливо цінних земель.

Порядок визначення та зміни цільового призначення земельної ділянки передбачений частинами [3-5 ст. 20 ЗК України](#).

Так, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду **функціонального призначення території**, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки без додержання вищезазначених вимог допускається у таких випадках:

- передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої [ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#);

- консервації деградованих і малопродуктивних, техногенно забруднених земель;

- віднесення земельної ділянки до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;

- віднесення земельної ділянки до земель лісгосподарського призначення;

- зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель сільськогосподарського призначення (крім віднесення їх до земельних ділянок для садівництва, зміни цільового призначення земельних ділянок під полежащими лісовими смугами);

- віднесення до земель морського транспорту земельних ділянок у межах морського порту.

Також окремі випадки визначені [п. 27 Перехідних положень Земельного кодексу](#) та діють під час дії воєнного стану.

При внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки, належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру. Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Віднесення земельних ділянок до певних категорій та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним вище.

Враховуючи викладене вище, основою для визначення цільового призначення є містобудівна документація, а саме Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади та генеральний план населеного пункту.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади — одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території ([п. 5-1 ст. 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року № 3038-VI](#) (надалі — Закон № 3038)).

Генеральний план населеного пункту — одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту ([п. 2 ст. 1 Закону № 3038](#)).

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування викладені у додатку № 58 до [Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року №1051](#) (надалі — Постанова № 1051).

Таким чином, для визначення категорії земель та цільового призначення земельної ділянки за загальним правилом необхідно, щоб в Державному земельному кадастрі містились дані про функціональне призначення територій що визначені затвердженням комплексним планом просторового розвитку території відповідної територіальної громади або генеральним планом відповідного населеного пункту.

Відсутність відомостей у Державному земельному кадастрі про функціональні зони територій, визначені у містобудівній документації унеможлиблює здійснення зміни цільового призначення земельної ділянки за нормами [ст. 20 ЗК України](#).

Пунктом 2 розділу II прикінцевих та перехідних положень Закону № 711 встановлено сільським, селищним, міським радам забезпечити внесення до **1 січня 2025 року** до Державного земельного кадастру відомостей про:

- функціональні зони територій, визначені у містобудівній документації на місцевому рівні, затверджені до набрання чинності цим Законом;
- межі територій пам'яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів та зон охорони пам'яток культурної спадщини, зазначені в історико-архітектурному опорному плані, затвердженому до набрання чинності цим Законом;
- обмеження у використанні земель у сфері забудови.

Відповідно до [пункту 23 розділу X перехідних положень ЗК України](#), до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється **за проєктами землеустрою щодо їх відведення**. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо:

- земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, — за рішенням відповідного органу;
- земельних ділянок приватної власності — сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка.

Зокрема для земельних ділянок, розташованих у межах функціональних зон, визначених генеральними планами населених пунктів, планами зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів), детальними планами територій (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів), затвердженими до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», що перебувають у власності або користуванні може здійснюватися їх власниками (у визначених законом випадках — користувачами) без розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог відповідності класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними на підставі витягу з містобудівної документації. Форма витягу повинна містити відомості про функціональну зону та всі обмеження у використанні земель (у тому числі у сфері забудови).

З наведеного вище можливо зробити **висновок**, що на теперішній час триває умовний перехідний період, під час якого процедура зміни цільового призначення земельної ділянки буде залежати від наявності затвердженої містобудівної документації (комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади та генерального плану) та наявності внесених до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони територій.

За відсутності зазначених документів та відомостей процедура зміни цільового призначення земельної ділянки буде здійснюватися за «старою» процедурою – проєкт відведення.

[Пунктом 23 розділу X перехідних положень ЗК України](#) передбачена наступна процедура загального порядку.

1. **Проєкт землеустрою** щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну цільового призначення земельної ділянки **приватної власності, розробляється без надання дозволу на його розроблення**.

2. **Проєкт землеустрою** щодо відведення земельних ділянок, що передбачає зміну **цільового** призначення земельної ділянки, **затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового** призначення земельної ділянки.

[Статтею 50 Закону «Про землеустрій»](#) визначені вимоги та склад проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни цільового призначення земельних ділянок. А саме: у разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проєкту додається витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб».

[Статтею 122 ЗК України](#) визначені повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування. Положеннями цієї статті слід керуватись для визначення органу, що приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

2. Коли потрібно розробляти детальні плани, а коли ні?

Детальний план території — одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та землевпорядна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території ([п. 3 ст. 1 Закону № 3038](#))

Відповідно до [ч. 1 ст. 19 Закону № 3038](#), детальний план території деталізує положення генерального плану населеного пункту або комплексного плану та визначає планувальну організацію і розвиток частини території населеного пункту або території за його межами без зміни функціонального призначення цієї території. Детальний план території розробляється з урахуванням обмежень у використанні земель, у тому числі обмежень використання приаеродромної території, встановлених відповідно до Повітряного кодексу України.

Детальний план території розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради з метою визначення планувальної організації, просторової композиції й параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Одночасно з їх затвердженням, детальні плани територій стають невід’ємними складовими генерального плану населеного пункту та/або комплексного плану. Детальний план території не підлягає експертизі ([ч. 9 ст. 19 Закону № 3038](#)).

[Постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 року №926](#) затверджено Порядок розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації (надалі — Порядок № 926).

Відповідно до [пункту 29 Порядку № 926](#) детальні плани територій розробляються на:

- структурно-планувальні елементи території населеного пункту, які мають цілісний планувальний характер (житлові райони, мікрорайони, квартали нової забудови, території комплексної реконструкції кварталів та мікрорайонів застарілого житлового фонду, території виробничої, рекреаційної та іншої забудови);

- окрему територію за межами населеного пункту з певним функціональним використанням або на кілька таких територій, в тому числі для розміщення окремого об’єкта будівництва.

Пунктом [32 Порядку № 926](#) встановлені підстави для прийняття рішення щодо розроблення або внесення змін до детального плану території, а саме:

1) визначення необхідності розроблення детального плану територій у комплексному плані, генеральному плані населеного пункту;

2) реалізація затверджених відповідною сільською, селищною, міською радою програм розроблення містобудівної документації;

3) звернення Кабінету Міністрів України, обласної, районної держадміністрації щодо виникнення державної необхідності розміщення об’єктів державного, регіонального значення;

4) виникнення необхідності розміщення об’єктів, що забезпечують громадські інтереси;

5) необхідність узгодження положень раніше затверджених детальних планів територій з комплексним планом, генеральним планом населеного пункту, дія яких поширюється на територію, на яку поширюється дія детального плану території;

6) необхідність вирішення екологічних та інженерних питань;

7) необхідність реалізації інвестиційних програм і проєктів;

8) результати містобудівного моніторингу виконання детального плану території, які містять пропозиції щодо внесення змін до відповідного детального плану території;

9) необхідність формування нових земельних ділянок.

Як зазначалось раніше, відповідно до [ч. 3 ст. 20 ЗК України](#) категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Проте [абз. 2 ч. 3 ст. 20 ЗК України](#) передбачено, що **встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання вимог**, передбачених абзацом першим цієї частини (*наведений вище*), у випадках передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті [24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#). На ньому слід зупинитись окремо.

Так, відповідно до [частини 3 статті 24 Закону України](#) «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року № 3038-VI (надалі – Закон № 3038), передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам для містобудівних потреб допускається за умови, що відповідні земельні ділянки розташовані в межах території, щодо якої **затверджено принаймні один із таких видів містобудівної документації на місцевому рівні:**

- комплексний план, складовою частиною якого є план зонування території;
- генеральний план населеного пункту, складовою якого є план зонування території;
- план зонування території як окремий вид містобудівної документації на місцевому рівні, затверджений до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель»;
- детальний план території.

Обмеження щодо передачі (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним або юридичним особам, визначені цією частиною (а саме наявність одного з вищезазначених видів документації), не поширюються на випадки:

- розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи;
- приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону;
- надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- надання земельної ділянки для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій, лінійних об'єктів енергетичної та транспортної інфраструктури (доріг, мостів, естакад);
- буріння, влаштування (облаштування) та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів;
- будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів;
- будівництва, експлуатації окремо розташованих захисних споруд цивільного захисту.

Передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених абзацами сьомим — тринадцятим цієї частини, за відсутності принаймні одного виду містобудівної документації, визначеного абзацами другим — п'ятим цієї частини, не допускається, якщо земельна ділянка:

- розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньоквартальних територій (територій міжрайонного озеленення, елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення);
- віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного

призначення (крім земельних ділянок для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

Розглянуто питання необхідності розроблення та затвердження детального плану території. Визначено, що наявність розробленого та затвердженого відповідно до вимог детального плану територій робить можливим визначення цільового призначення та надання земельних ділянок для містобудівних потреб без дотримання вимог відповідності цільового призначення та функціонального зонування.

При зміні цільового призначення земельних ділянок слід пам'ятати, що детальний план території може визначати функціональне призначення території, якщо на неї не затверджено комплексний план та/або генеральні плани населеного пункту відповідно до Закону України від 17 червня 2020 р. [№ 711-IX](#) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (для детальних планів територій, які затверджені до 1 січня 2025 року). Під час визначення функціональної зони в такому порядку не допускається зміна (уточнення) раніше визначених планом зонування, генеральним планом населеного пункту функціональних зон на території островів, у межах водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, водних об'єктів, а також території, на якій розташовані ліси, сквери, парки.

Таким чином, для визначення функціональних зон на території, на які не розроблено містобудівну документацію – особливо це стосується територій за межами населених пунктів – розробляється детальний план.

3. Відповідність цільового призначення і функціонального зонування.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування викладені у [додатку № 58](#) до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого [Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року №1051](#) (надалі — Постанова № 1051).

[Додаток № 59](#) Постанови № 1051 містить класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок.

[Додаток № 60](#) Постанови № 1051 містить класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок (далі — Класифікатор), видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, розроблено відповідно до [пункту 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення»](#) Закону України від 17 червня 2020 р. № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель».

Види функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок визначені [додатком 60 до Постанови №1051](#). Він містить переліки переважних та супутніх видів цільового призначення згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок (додаток № 59) Даний класифікатор визначає:

1. Код класифікаційного угруповання:
 - 1.1. Підгрупа;
 - 1.2. Клас;
 - 1.3. Підклас
2. Код виду функціонального призначення території;
3. Назва виду функціонального призначення території;
4. Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок:
 - 4.1. Переважні (основні) види;
 - 4.2. Супутні види.

Постановою [КМУ 926 від 1 вересня 2021](#) року «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації», визначено:

– переважний (основний) вид використання території (земельної ділянки) – використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони і займає сумарну площу території **не менше 60 відсотків** в межах однієї функціональної зони;

– супутній вид використання території (земельної ділянки) – використання, яке відповідає виду функціонального призначення території для даної функціональної зони, є необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання території (земельної ділянки). Сумарна площа земельних ділянок з усіма видами цільового призначення, визначеними як супутні для відповідного виду функціонального призначення території, **не може перевищувати 40 відсотків площі** території в межах однієї функціональної зони.

Зміна виду цільового призначення земельної ділянки відповідно його коду та назви здійснюється згідно з вимогами [статті 20 Земельного кодексу України](#). Під час зміни цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Як зазначалось вище, на підставі витягу з містобудівної документації, що затверджена до прийняття змін до закону, також можлива зміна цільового призначення для земельних ділянок.

Витяг із затвердженої містобудівної документації видається відповідним органом місцевого самоврядування та подається ним державному кадастровому реєстраторові в електронній формі. На витяг із затвердженої містобудівної документації в електронній формі накладається кваліфікований електронний підпис особи, яка, відповідно до вимог [статті 26 Закону України «Про землеустрій»](#), є розробником містобудівної документації. Наявність кваліфікованого електронного підпису підтверджує відповідність зазначеного витягу оригіналу містобудівної документації у паперовій формі.

Виготовлення витягу із затвердженої містобудівної документації в електронній формі здійснюється з урахуванням таких вимог:

- формат зображення — кольоровий;
- роздільна здатність – 300 точок на дюйм;
- глибина кольору — не менш як 4 біти;
- формат готового файлу – PDF (з текстовим змістом, не скановане зображення);
- розмір файлу — не більш як 3 мегабайти.

Якість містобудівної документації в електронній формі повинна забезпечувати розбірливе читання його змісту.

Таким чином, для кожної функціональної зони визначено переважні (не менше 60% від площі зони) види цільового призначення земельних ділянок і супутні (не більше 40% від площі зони).

Слід відзначити, що у зв'язку з необхідністю переходу на оновлені коди відповідно до класифікатора, що міститься у [додатку №59](#), непоодинокі випадки зміни цільового призначення. З цією метою Класифікатор містить посилання та співвідношення кодів із застарілими класифікаторами, а саме:

- Український класифікатор цільового використання землі (УКЦВЗ), затверджений [листом Держкомзему України від 24 квітня 1998 р. № 14-1-7/1205](#).
- Класифікація видів цільового призначення земель (далі — КВЦПЗ) затверджена [наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 № 548](#).

Таким чином, з урахуванням вимог [ст. 20 Земельного кодексу України](#) та [Постанови 1051](#), зміна та встановлення цільового призначення здійснюється відповідно до функціональних зон містобудівної документації що підтверджується даними ДЗК або витягами з містобудівної документації.

4. Внесення функціональних зон в кадастр.

Відповідно до [Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 3038-VI від 02.07.2023](#), **функціональна зона території** — це визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території частина території територіальної громади, щодо якої визначений певний набір дозволених (переважних (основних) та супутніх) видів цільового призначення земельних ділянок та відповідно до законодавства встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови.

Особливості регулювання земельних відносин при здійсненні містобудівної діяльності регламентуються частиною чотири [статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#). В ній зазначається, що зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених [частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України](#). Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Як зазначалося, відомості (зміни до них) про межі функціональних зон вносяться до Державного земельного кадастру на підставі **затверджених** комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів.

Для внесення інформації про межі функціональних зон до Державного земельного кадастру слід дотримуватись правил описаних в підпункті [6-3 пункту 22 Постанови КМУ № 1051](#) від 28.07.2021 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», а саме відомості про межі функціональних зон із зазначенням:

- назви, коду (номера) виду функціональної зони згідно з додатком 2 та пунктом 28 цього Порядку;
- опису меж;
- площі;
- інформації про документи, на підставі яких відомості про межі функціональних зон внесено до Державного земельного кадастру;

Відомості про межі функціональних зон, визначені до набрання чинності [Законом України від 17 червня 2020 р. № 711-IX](#) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» у затвердженій містобудівній документації, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі:

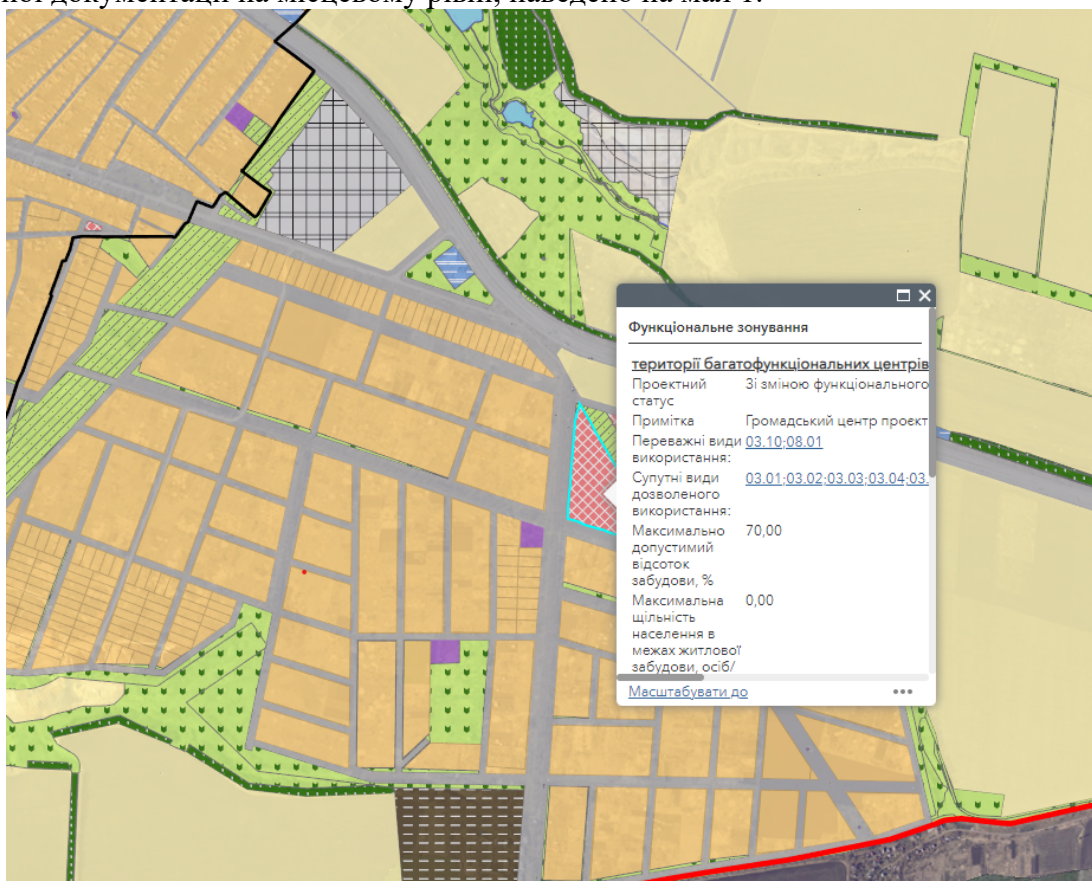
- щодо функціональних зон у межах населених пунктів — плану зонування (щодо земельних ділянок, на які не розроблені детальні плани території), генерального плану населеного пункту (в разі відсутності плану зонування та в разі, коли на земельну ділянку не розроблений детальний план території), детального плану території;
- щодо функціональних зон за межами населених пунктів — детального плану території, а в разі його відсутності — містобудівної документації регіонального рівня.

Власники земельних ділянок можуть змінювати цільове призначення земельних ділянок за заявою, що подається кадастровому реєстратору як тільки інформацію про межі функціональних зон буде внесено до державного земельного кадастру.

4.1. Внесення функціональних зон в кадастр в межах розробки нової містобудівної документації на місцевому рівні

У разі розробки нової містобудівної документації на місцевому рівні (комплексні плани просторового розвитку територій чи генеральні плани населених пунктів), обов'язковою складовою є визначення функціональних зон, інформація про які вноситься до державного земельного кадастру після затвердження документації з містобудівної документації. В межах розробки нової містобудівної документації на місцевому рівні функціональні зони формуються в структурі бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні. Вона затверджена наказом Міністерства розвитку громад та територій України №56 від 22.02.2022 р. «[Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні](#)», а до державного земельного кадастру інформація про межі функціональних зон передається у вигляді обмінного файлу «xml», сформованого відповідно до [Постанови КМУ 1051](#) «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

Приклад функціональних зон, розроблених відповідно до структури бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні, наведено на мал 1.



Малюнок 1 – Приклад атрибутивних даних та візуалізації функціональної зони.

Оскільки функціональні зони є основним елементом автоматизації надання містобудівних умов та обмежень, то в атрибутивній інформації обов'язково зазначаються:

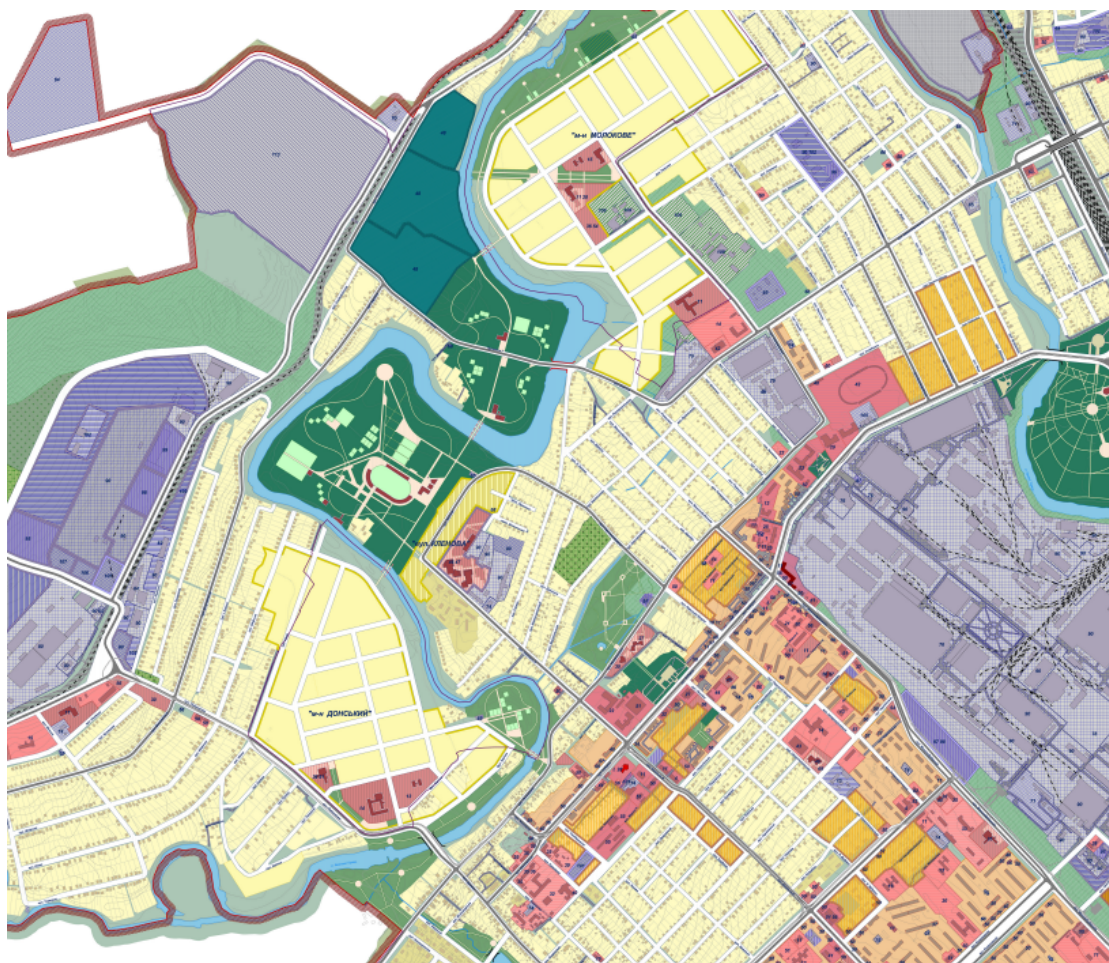
- Назва функціональної зони;
- Проектний статус;
- Переважні види використання;
- Супутні види дозволеного використання;
- Максимально допустимий відсоток забудови, %;
- Максимальна щільність населення в межах житлової забудови, осіб/га;
- Гранична висота будівель, м;

- Гранична поверховість;
- Мінімальна відстань між будівлями, м;
- Мінімальний відсоток озеленення, %;
- Мінімальна кількість м/м для зберігання індивідуального транспорту, од.;
- Максимальна висота огорож, м;
- Розташування.

4.2. Внесення функціональних зон в кадастр шляхом внесення відомостей про функціональні зони з вже розробленої містобудівної документації.

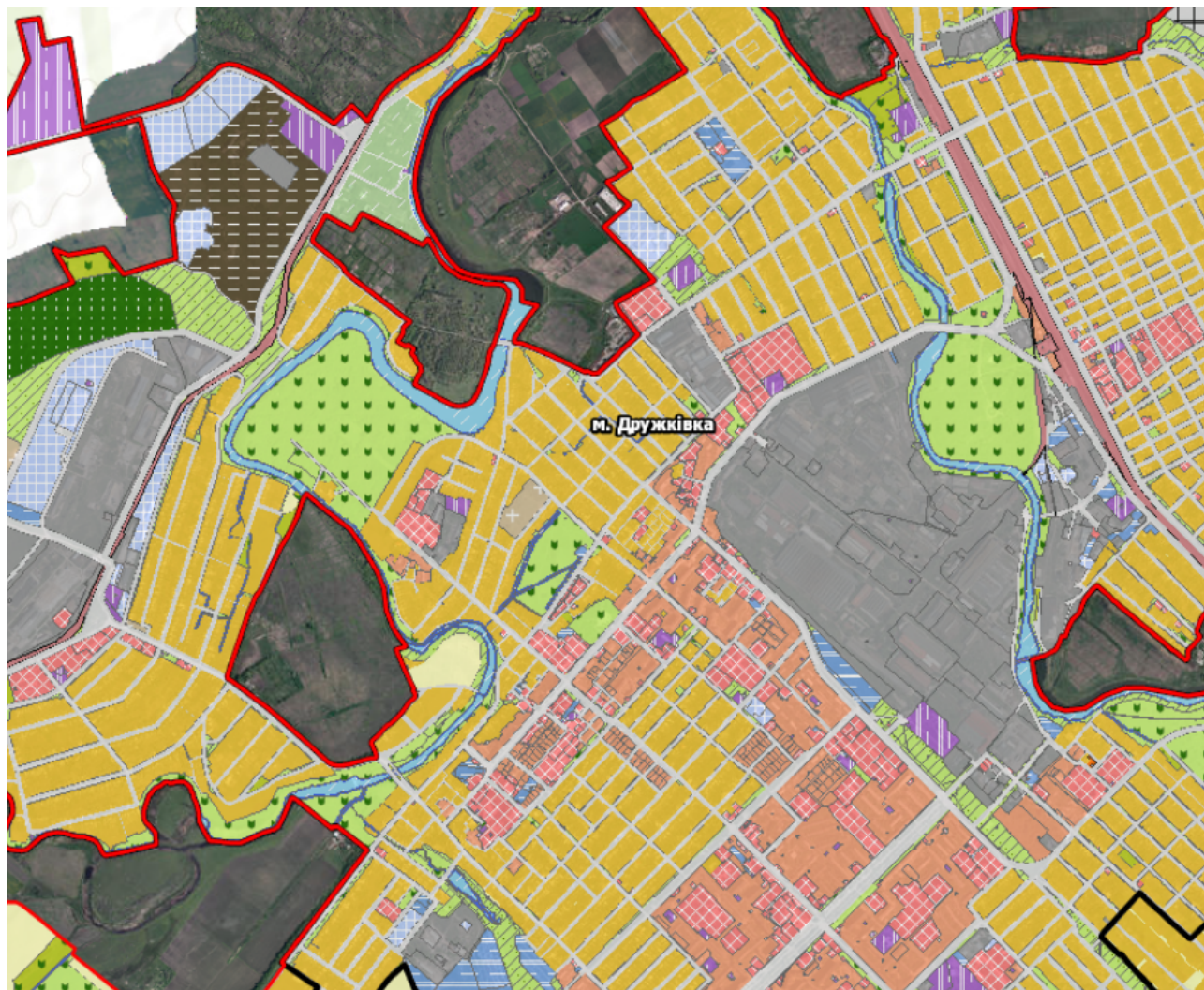
У разі, якщо в громаді існує містобудівна документація, до складу якої входив проєкт зонування території, яким визначені функціональні зони, то, ці функціональні зони також можна внести до Державного земельного кадастру, створивши обмінний файл. Для цього треба врахувати такі особливості:

- функціональне зонування в розробленій містобудівній документації стосувалось лише території населених пунктів і не розроблялось за межами населених пунктів;
- система координат, в якій розроблявся проєкт містобудівної документації, може не співпадати з системою Державного земельного кадастру. До ДЗК слід передавати інформацію в МСК – обласних місцевих системах координат, які є похідними від УСК-2000;
- у разі, якщо не існує векторного вигляду функціональних зон, растрові дані потрібно векторизувати;
- обмінний файл з межами функціональних зон слід створити у форматі «xml»; сам файл має бути підписаний кваліфікаційним підписом інженера-землепорядника та переданий до Державного земельного кадастру для внесення даних.



Малюнок 2 – Растрове зображення функціональних зон.

На наступному малюнку представлено векторні дані про межі функціональних зон, які є основою для створення обмінного файлу в форматі xml у векторному форматі.



Малюнок 3 – Візуалізація обмінного файлу у форматі xml для функціональних зон.

30 червня 2023 року фахівці Держгеокадастру вперше в Україні внесли до Державного земельного кадастру відомості про функціональні зони. Це дало змогу землевласникам/землекористувачам здійснювати зміну цільового призначення земельної ділянки без необхідності розробки документації із землеустрою.

Для цього ДП «Центр ДЗК» запровадило в програмному забезпеченні Державного земельного кадастру нову функціональну можливість «внесення функціональних зон».

Відомості про функціональні зони вносяться до Державного земельного кадастру безоплатно на підставі затверджених комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів за заявами органів державної влади, територіальних громад, розробників містобудівної документації.

Подання заяви про внесення відомостей про функціональні зони здійснюється через електронний кабінет вебресурсу електронних адміністративних послуг Держгеокадастру.

5. Зміна цільового призначення «по-новому» (за умови наявності функціональних зон в Державному земельному кадастрі).

Як вже зазначалось на початку, з 24.07.2021 р. в Україні суттєво змінилась процедура зміни цільового призначення земельної ділянки. Це відбулось в зв'язку з набранням чинності Законом

України від [17.06.2020 № 711-IX](#) «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель». Цим законом ст. 20 Земельного кодексу України була викладена в новій редакції. [Стаття 20 Земельного кодексу України](#) регулює загальний порядок зміни цільового призначення земельних ділянок.

Згідно із новим порядком зміна цільового призначення здійснюватиметься:

1. за рішенням Верховної Ради АРК, Ради міністрів АРК, органів виконавчої влади та місцевих рад – щодо земельних ділянок державної та комунальної власності згідно із повноваженнями вказаних органів, закріпленими у [ст. 122 ЗКУ](#);
2. власниками земельних ділянок приватної власності – на підставі їхньої заяви;
3. за ініціативою землекористувачів, які використовують земельні ділянки на праві постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію (далі – землекористувачі) – щодо земельних ділянок державної та комунальної власності на яких розташовані будівлі та споруди що належать на праві приватної власності (крім визначених категорій).

Під час встановлення цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення в межах відповідних функціональних зон територій.

Встановленим вид цільового призначення земельної ділянки вважається з моменту прийняття відповідного рішення органом державної влади, органом місцевого самоврядування, власником земельної ділянки в межах повноважень, визначених законодавством, та внесення відповідних відомостей про її цільове призначення до Державного земельного кадастру.

Положення [додатка №58](#) Порядку 1051 доповнюють, розширюють та конкретизують зміст [ст. 20 Земельного кодексу України](#). За наявності відомостей про функціональні зони зміна виду цільового призначення земельної ділянки у відомостях Державного земельного кадастру здійснюється на підставі заяви власника (розпорядника, а у визначених законом випадках — користувача) земельної ділянки, яка розташовується в межах відповідної функціональної зони. Форма заяви міститься у [додатку 12](#) Постанови №1051.

Якщо відомості про функціональне призначення території внесено до Державного земельного кадастру, зміна виду цільового призначення не потребує:

- розробки документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);
- прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок, розпорядження якими здійснюють такі органи).

Оскільки під час внесення до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру, до моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональне призначення території, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється за проектом землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

У такому разі, для внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо цільового призначення земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- заява (за формою, наведеною у [додатку 12](#) до Порядку);
- оригінал документації із землеустрою або оцінки земель, яка є підставою для внесення таких змін;
- електронний документ.

У разі, коли таке цільове призначення визначене відповідно до [Українського класифікатора цільового використання землі](#), затвердженого листом Державного комітету по земельних ресурсах від 24 квітня 1998 р. № 14-1-7/1205 (далі — УКЦВЗ), а також якщо таке цільове призначення визначено до набрання чинності УКЦВЗ, для приведення у відповідність цільового призначення земельної ділянки із Класифікатором Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- заява (за формою, наведеною у [додатку 12](#) до Порядку);
- електронний документ з визначенням відповідно до Класифікатора цільовим призначенням земельної ділянки;
- лист структурного підрозділу Держгеокадастру, що здійснює повноваження на відповідній території, щодо можливості визначення цільового призначення земельної ділянки згідно з Класифікатором, який надається на запит власника або користувача земельної ділянки з урахуванням матеріалів формування земельної ділянки.

Отже, новий порядок зміни цільового призначення земельних ділянок застосовуватиметься лише:

- коли відповідний вид функціонального призначення території буде передбачений затвердженим комплексним планом просторового розвитку територіальної громади або генпланом населеного пункту;
- при внесенні даних в ДЗК щодо функціональних зон;
- якщо фактично передбачено зміну призначення із використанням заяви та обмінного файлу.

Посилання на НПА, що згадані у роз'ясненні:

- Земельний кодекс України від 25.10.2001 року № 2768-III. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n261>
- Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n490>
- Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 року № 3038-VI. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#n310>
- Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.2020 року № 711-IX. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
- Постанова КМУ від 01.09.2021 № 926 «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#top>
- Постанова КМУ від 17.10.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-%D0%B1-2012-%D0%BF#top>
- Лист Держкомзему України від 24.04.1998 № 14-1-7/1205. «Український класифікатор цільового використання землі». Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1205219-98#top>
- Наказ Держкомзему від 23.07.2010 № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>
- Наказ Мін. розвитку громад. територ. від 22.02.2022 № 56 «Про затвердження структури Бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-22#Text>