

## Зміна цільового призначення земельної ділянки: нові правила та особливості для територіальних громад

Постановою КМУ № 821 від 28 липня 2021 року було затверджено новий **додаток 60** до Постанови КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», яким передбачені переважні (основні) та супутні **види цільового призначення земельних ділянок відповідно до назви та коду кожного виду функціонального призначення території**.

Відомості про межі функціональних зон будуть в майбутньому обов'язково вноситися до Державного земельного кадастру (далі - ДЗК) на підставі комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів та планів зонування. Але, якщо вони були визначені в затвердженій містобудівній документації до набрання чинності ЗУ № 711 від 17 червня 2020 року, який набрав чинності 24 липня 2021 року, то такі відомості можна буде внести в ДЗК:

### *В межах населених пунктів:*

- план зонування (для ділянок на які не розроблені детальні плани території);
- генеральний план (коли відсутній план зонування та детальний план території);
- детальний план території.

### *За межами населених пунктів:*

- детальний план території,
- містобудівна документація регіонального рівня (де детальний план території відсутній).

**Якщо відомості про межі функціональних призначень внесені до ДЗК, то для зміни цільового призначення земельної ділянки не потрібно:**

- розробляти документацію із землеустрою (якщо ділянка сформована);
- рішення від розпорядника (для приватних земель).

Зміна цільового призначення у такому випадку відбувається **за заявою власника** відповідно до додатку 12 до Порядку, затвердженого Постановою КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року. Звісно, за умови відповідності до Класифікатора (додаток 60 до вищезазначеного Порядку).

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюють:

- розпорядник – за рішенням відповідного органу;
- для приватних земель – власник (якщо відомості про межі функціональних зон внесені в ДЗК).

Але:

- **зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності**, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача,

який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, **може здійснюватися землекористувачем без рішення розпорядника;**

➤ **зміна цільового призначення 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", або протягом двох років з дня його опублікування (якщо розроблення відповідного генерального плану населеного пункту, плану зонування, детального плану територій розпочалося до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель") може здійснюватися їх власниками (у визначених законом випадках - користувачами) без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог частини п'ятої статті 20 цього Кодексу.**

#### Примітка:

*Зміна землекористувачем цільового призначення земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування (крім постійного користування) без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, не повинна призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).*

**Якщо відомості про межі функціональних призначень не внесені до ДЗК, то зміна цільового призначення відбувається за рішеннями:**

- державна, комунальна власність – рішення приймають розпорядники земель;
- приватна власність – рішення приймають сільські, селищні, міські ради де розташована земельна ділянка.

Проект землеустрою щодо зміни цільового призначення приватних земель розробляється без надання дозволу, але затверджується органом, що приймає рішення про зміну цільового призначення.

Для державних та комунальних земель потрібен і дозвіл на складання документації, і рішення про її затвердження та зміну ЦП.

**Важливо:** *включення земельної ділянки із визначеним видом цільового призначення до меж функціональної зони не тягне за собою обов'язковості зміни виду її цільового призначення незалежно від того, чи належить цей вид до переліку видів цільового призначення, визначення яких є можливим у межах такої зони.*

**Зміна цільового призначення сільськогосподарських та лісових земель можливе**, лише за умови відшкодуванням власником/користувачем земельної ділянки втрат сільсько-лісогощодарського виробництва. Зміни вносяться за умови надання заявником гарантії сплати втрат. Державний кадастровий реєстратор повідомляє установу, що надала гарантію, в момент зміни цільового призначення, що є підстави для відшкодування втрат.

**Додатково підлягає нотаріальному погодженню** із землекористувачем, заставодержателем зміна цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі.

Також, прикінцевими положеннями ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», а саме пунктом 63 передбачено, що до 1 січня 2025 року функціональне призначення території може визначатися детальним планом території. Дія цього положення не поширюється на території, де затверджені комплексні плани або генеральні плани населеного пункту.

При визначенні 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.

**Варто зазначити, що містобудівна документація на місцевому рівні, затверджена до набрання чинності цим Законом, зберігає чинність. З 1 січня 2025 року внесення змін до такої документації допускається за умови приведення її у відповідність із вимогами Закону України № 711.**