

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**Факультет землевпорядкування**

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**

**Завідувач кафедри землевпорядного  
проектування**

\_\_\_\_\_ **Мартин А. Г.**  
(підпис) «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025р

**БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**на тему: Зміна цільового призначення земельної ділянки, що  
розташована с. Білогородка Бучанського району київської області**

**Спеціальність – 193 «Геодезія та землеустрій»**

**Гарант освітньої програми**

**«Геодезія та землеустрій»,**

д. геогр. н., професор  
(науковий ступінь та вчене звання)

\_\_\_\_\_ **Іван КОВАЛЬЧУК**  
(підпис)

**Керівник бакалаврської**

**кваліфікаційної роботи,**

к. е. н., доцент  
(науковий ступінь та вчене звання)

\_\_\_\_\_ **Олександр ЧУМАЧЕНКО**  
(підпис)

**Виконав**

\_\_\_\_\_ **Ігор НЕНАЖЕНКО**  
(підпис)

**КИЇВ - 2025**

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І  
ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ

Завідувач кафедри землевпорядного  
проектування

\_\_\_\_\_ Мартин А. Г.

(підпис) «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025р

ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ  
КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

Ненаженко Ігор Сергійович

*Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;*

*Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи:* Зміна цільового призначення земельної ділянки, що розташована с. Білогородка Бучанського району київської області;

*Затверджена наказом ректора НУБіП України від 18.11.2024 року № 2063.С;*

*Термін подання завершеної роботи на кафедру:* за 10 днів до захисту;

*Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи:* кваліфікаційна бакалаврська робота розроблена у відповідності до нормативно-правових актів, норм та правил з питань здійснення оцінки землі: Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, Закон України «Про оренду земель» від 06.10.1998 р., № 858-XIV, Конституції України, Земельного кодексу України, Закону України "Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні"

від 12.07.2001 № 2658-III та ін. При розробленні також використовувались відомості Державного земельного кадастру.

*Перелік питань, що потрібно розробити:*

еоретично-правові основи використання земель житлової та громадської забудови та сільськогосподарського призначення в Україні  
пис об'єкту території (с. Білогородка Бучанського району Київської області).  
озробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на території с.  
Білогородка Бучанського району Київської області.

**Дата видачі завдання** \_\_\_\_\_

**Керівник бакалаврської  
кваліфікаційної роботи**

\_\_\_\_\_ **Олександр ЧУМАЧЕНКО**

**Завдання прийняла до виконання** \_\_\_\_\_ **Ігор НЕНАЖЕНКО**

## ЗМІСТ

РЕФЕРАТ .....	7
ВСТУП.....	8
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ ТА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ.....	10
1.1 Сутність поняття земельних ресурсів та класифікація земель .....	10
1.2 Особливості використання земель сільськогосподарського призначення та земель житлової і громадської забудови .....	12
1.3 Нормативно-правова база зміни цільового призначення земельних ділянок .....	18
РОЗДІЛ 2. ОПИС ОБ'ЄКТУ ТЕРИТОРІЇ (С. БІЛОГОРОДКА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ).....	22
2.1 Географічне положення та природні умови об'єкту проектування.	22
2.2 Послідовність дій при формуванні земельної ділянки та порядок набуття права власності.....	24
2.3 Геодезичні роботи та встановлення на місцевості меж земельних ділянок .....	31
РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЯКОЇ ЗМІНЮЄТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ.....	33
3.1 Порядок розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки. ....	33
3.2 Розробка проектної документації щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється.....	37
3.3 Затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється.....	45
ВИСНОВОК.....	46

	6
СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	48
ДОДАТКИ.....	51

## РЕФЕРАТ

Кваліфікаційна бакалаврська робота має таку структуру: вступ, три розділи, висновки, список використаних джерел, а також додатки. Загальний обсяг роботи становить 53 сторінок, містить 6 рисунків, 2 додатка. Список використаних джерел містить 22 найменувань.

У першому розділі описано всю теоретичну частину про теоретичні засади використання земель житлової та громадської забудови та сільськогосподарського призначення в Україні.

Також у розділі показано законодавчу базу зміни цільового призначення земельних ділянок.

У другому розділі охарактеризовані фізико-географічні та кліматичні умови території, с. Білогородка Бучанського району Київської області.

У третьому розділі детально описано розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється на території с. Білогородка Бучанського району Київської області

Ключові слова: зміна цільового, проект землеустрою, нормативно-правова база, територіальна громада.

## ВСТУП

Раціональне використання земельних ресурсів є однією з ключових умов сталого розвитку економіки держави, забезпечення екологічної безпеки та соціального добробуту населення. З огляду на обмеженість земельних ресурсів, особливо у густонаселених регіонах, актуальним є питання ефективного управління землею, у тому числі через зміну її цільового призначення відповідно до реальних потреб територіальних громад, економічної ситуації та стратегічних планів розвитку.

У сучасних умовах реформування земельних відносин в Україні питання зміни цільового призначення земельних ділянок набуло особливого значення. Це зумовлено, зокрема, переходом від централізованої системи розпорядження землями до децентралізованої моделі, де провідну роль відіграють органи місцевого самоврядування. Зміна цільового призначення земель, як адміністративно-правова процедура, потребує глибокого розуміння законодавчої бази, знання процедурних аспектів, а також особливостей застосування цих норм на практиці в конкретних умовах.

Актуальність теми бакалаврської кваліфікаційної роботи зумовлена необхідністю правового, економічного та геопросторового обґрунтування процедур зміни цільового призначення земельної ділянки на прикладі с. Білогородка Бучанського району Київської області. Ця територія є однією з найдинамічніших за темпами розвитку передмість столиці, що зумовлює високий попит на землю під житлову та громадську забудову.

Метою роботи є всебічне дослідження процесу зміни цільового призначення земельної ділянки в межах чинного законодавства України, аналіз нормативно-правової бази, географічних і кадастрових особливостей території, а також процедурних етапів реалізації такого перетворення.

Основними завданнями бакалаврської роботи є:

- аналіз теоретичних і правових основ використання земель різного функціонального призначення

- вивчення нормативно-правового механізму зміни цільового призначення земельних ділянок
- опис географічних, соціально-економічних і кадастрових характеристик с. Білогородка
- дослідження алгоритму дій під час реалізації зміни цільового призначення конкретної земельної ділянки
- систематизація документації, яка супроводжує процес землеустрою щодо зміни призначення.

Суть даної роботи є описово-дослідницький характер і не передбачає безпосередньої розробки проектної документації чи виконання практичних інженерних робіт. Натомість акцент зроблено на аналітичному розгляді процедур, оцінці нормативних джерел, вивченні специфіки об'єкта дослідження та логіки побудови проекту землеустрою з урахуванням сучасних вимог.

Таким чином, бакалаврська кваліфікаційна робота спрямована на формування цілісного уявлення про процес зміни цільового призначення земельної ділянки, підкріпленого як теоретичними, так і практичними знаннями.

## РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНО-ПРАВОВІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ ТА СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В УКРАЇНІ

### Сутність поняття земельних ресурсів та класифікація земель

Земельні ресурси - це природний ресурс окрема поверхня суші як базису розселення і господарської діяльності людини, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві та інших галузях господарства.

Україна належить до держав з великою розораністю землі. Сільськогосподарські угіддя становлять 70,6% загальної площі країни, з них 57% - орні землі (в окремих областях - до 85%).

Використання земельних ресурсів України на сьогодні не відповідає вимогам раціонального природокористування. Поручено екологічно допустимі співвідношення площ рілля, лісових і водних територій, природних кормових угідь, що негативно впливає на стійкість сільськогосподарського ландшафту. Деградація ґрунтового покриву досягла загрозливих темпів, найбільшу роль серед них відіграють ерозійні процеси[1].

Згідно статті 19 «Категорії земель» Земельного кодексу України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природо-охоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення[2].

В моєму випадку нас цікавлять землі сільськогосподарського призначення та землі житлової громадської забудови.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі під об'єктами виробництва біометану, які є складовими комплексів з виробництва, переробки та зберігання сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Набуття у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення здійснюється з урахуванням вимог статті 130 Земельного кодексу.

Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення

Землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей:

- ведення сільського господарства.
- ведення лісового господарства.
- створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру.

Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, магістральних

трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Лінії електропередачі та електронних комунікаційних мереж та інші комунікації проводяться головним чином вздовж шляхів, трас тощо.

**Визначення земель житлової та громадської забудови**

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

**Використання земель житлової та громадської забудови**

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм[2].

### **Особливості використання земель сільськогосподарського призначення та земель житлової і громадської забудови**

Визнання землі нерухомим майном і залучення її до цивільного обігу спричинює потребу докладно проаналізувати взаємозв'язок правового режиму такої найважливішої категорії земель, як землі сільськогосподарського призначення, громадянина-власника щодо цих земель і, як наслідок, уточнити сфери застосування цивільного і земельного права в регулюванні відносин власності на землі сільськогосподарського призначення.

Поняття "режим" означає сукупність правил, заходів, норм для досягнення будь-якої мети. Під правовим режимом розуміють встановлені законодавством порядок використання об'єкта, припустимі межі та способи розпорядження ним. Правовий режим забезпечується відповідними заходами впливу (заохочення й відповідальності) з боку органів державної влади і місцевого самоврядування.

"Правовий режим" земель сільськогосподарського призначення є теоретичним поняттям, яке узагальнює правову характеристику земель цієї

категорії як об'єкта земельних відносин і містить вказівку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу земель сільськогосподарського призначення. Аналіз чинного земельного законодавства дає змогу дійти висновку, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення поширюється на землі цієї категорії і визначається сукупністю правил їх використання, включення до цивільного обігу, охорони, обліку, моніторингу, установлених чинним законодавством.

Безпосереднім об'єктом правового режиму є конкретне земель-не угіддя - земельна ділянка, незалежно від її площі, яка надана й використовується за безпосереднім цільовим призначенням. Це - перший елемент правового режиму.

Правовий режим різних ділянок земель сільськогосподарського призначення неоднорідний. Така неоднорідність зумовлена: видами земель сільськогосподарського призначення, їх економічними й екологічними властивостями; юридичним статусом суб'єктів, які використовують ці землі; іншими об'єктивними обставинами. Тому зазвичай розрізняють загальний, особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення.

Об'єктом загального правового режиму є вся площа земель, придатних для потреб сільського господарства. Основне цільове призначення цих земель - бути засобом виробництва продуктів харчування і кормів для тварин, а також сировини для промисловості. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізничних і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, згідно зі статтею 23 Земельного Кодексу, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Особливий правовий режим установлюється законодавством для сільськогосподарських угідь із кадастровою оцінкою вище середньо районного рівня. До сільськогосподарських угідь у такому правовому значенні належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги (ст. 22 ЗК).

Правовий режим цих земель по-лягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей.

Спеціальний правовий режим встановлюється для особливо цінних сільськогосподарських угідь. До таких земель, відповідно до статті 150 Земельного Кодексу, належать землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, землі природно-заповідного фонду, землі історико-культурного призначення та ін. Вилучення (викуп) особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб допускається тільки у виняткових випадках, а саме: під час будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією. Причому таке вилучення (викуп) здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, які, в свою чергу, повинні попередньо погодити його з Верховною Радою України[21].

Перейдемо до земель житлової і громадської забудови.

У зв'язку з тим, що землі житлової і громадської забудови у своїй більшості розміщені в межах населених пунктів, перебувають у віданні міських, селищних і сільських рад, які здійснюють управління шляхом планування і організації використання земель, надання і вилучення земельних ділянок для різних цілей. Підприємство, яке бажає отримати землю, повинно передусім звернутись до органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки. Ці самі органи ведуть також державний облік землі і контроль за її правильним використанням, розглядають конфлікти, пов'язані з використанням земельної ділянки.

Органи місцевого самоврядування встановлюють у межах своєї компетенції порядок здійснення містобудівної діяльності на своїх територіях. Вони контролюють дотримання нормативних актів у напрямі фінансування містобудівної діяльності, результати експертизи і реалізацію містобудівної документації, а також погоджують питання формування промислових,

рекреаційних та інших функціональних зон і об'єктів, використання природних ресурсів, охорони історико-культурної спадщини і навколишнього середовища.

У свою чергу органи місцевого самоврядування відповідно до погодженої і затвердженої в установленому порядку містобудівної документації забезпечують її реалізацію у визначені строки, дотримання містобудівних нормативів. Державне регулювання містобудівної діяльності забезпечується:

- управлінням державними капітальними вкладеннями у створення і розвиток соціальної і промислової інфраструктури;
- регулюванням податкової політики;
- наданням дотацій, субсидій, субвенцій, інших бюджетних і позабюджетних видів фінансової і матеріальної допомоги на розвиток об'єктів містобудівельної діяльності;
- контролем за дотриманням містобудівельних нормативів і стандартів;
- здійсненням антимонопольних заходів приватизації об'єктів державної власності, в тому числі об'єктів незавершеного будівництва;
- проведенням експертизи, в тому числі технічної і екологічної, містобудівельної документації.

Регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства.

Визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації та планів земельно-господарського устрою.

Землі, визначені для перспективного розвитку населених пунктів, споруджених конкретних об'єктів, до часу їх вилучення (викупу) і надання для містобудівних потреб використовуються власниками землі, землекористувачами відповідно до земельного законодавства.

Сільські, селищні та міські ради користуються переважним правом викупу земель, будинків і споруд, передбачених затвердженою землепорядною і

містобудівною документацією для розвитку населених пунктів та інших громадських потреб.

Державний контроль за використанням і забудовою земель, визначених для містобудівних потреб, забезпечення можливості здійснення на них запланованої містобудівної діяльності провадиться органами державної виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, спеціально уповноваженими на це державними органами та їх підрозділами на місцях.

Забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому земельним законодавством, та одержання дозволу на виконання будівельних робіт.

Питання розвитку і благоустрою міста (селища), покращення навколишнього середовища вирішуються у відповідних планах і проектах, які являються землевпорядними та містобудівними документами. До таких документів належать:

- генеральна схема розселення, природокористування і територіальної організації виробничих сил України;
- схеми землеустрою і проекти районного планування, адміністративно-територіальних утворень;
- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- генеральні плани міст, інших поселень та їхніх систем;
- проекти міської і селищної адміністративної межі, а також сільських поселень;
- проекти землеустрою територій, підвідомчих сільським радам, а також промислових, рекреаційних та інших функціональних зон;
- територіальні комплексні схеми охорони природи і природовикористання зон інтенсивного господарського освоєння;
- проекти детального планування громадського центру, житлових районів, магістралей міст;

- проекти забудови кварталів і ділянок міст та інших поселень.

Кожний вид землепорядної чи містобудівної документації відповідає конкретним об'єктам містобудівної діяльності, виконується у певному масштабі, має своє призначення і зміст, а також порядок проведення експертизи, затвердження і погодження, установлений Кабінетом Міністрів України згідно із земельним і містобудівельним законодавством.

Затверджена землепорядна та містобудівна документація обов'язкова для виконання всіма учасниками містобудівельної діяльності. Містобудівна документація розробляється, як правило, на конкурсній основі, є власністю замовника і передається в розпорядження відповідних органів архітектури та містобудівництва.

Землепорядна документація розробляється відповідно до вимог Закону України "Про землеустрій", стандартів, норм і правил у сфері землеустрою та охорони земель.

Проект (план) міста, іншого поселення - основний юридичний документ, що визначає в інтересах населення умови проживання, напрями і межі територіального розвитку, функціональне зонування, забудову і благоустрій території, збереження історико-культурної і природної спадщини.

Вони визначають також основні напрями використання земель; їх цільову приналежність, розміщення житлових районів, промислових центрів та місць відпочинку; поверховість будівництва, захисні санітарні зони тощо.

Генеральні плани затверджуються на 25-30 років, вони покликані забезпечити оптимальну організацію земель житлової і громадської забудови.

Проекти детального планування розробляються на основі генерального плану і охоплюють окремі частини міста (селища): житлові та промислові райони, загальноміські центри, зони відпочинку і екологічного захисту. Такі проекти розраховані на 3-5 років.

Особливості правової охорони земель житлової і громадської забудови полягають в тому, що під час розміщення, проектування, будівництва та введення в дію нових і реконструйованих об'єктів, будівель і споруд, а також

упровадження нових технологій повинно передбачатися додержання екологічних та санітарно-технічних вимог щодо охорони земель.

Уведення в дію об'єктів і застосування технологій, що не забезпечують вимог захисту земель від деградації або порушення, забороняється.

Розміщення об'єктів, що впливають на стан земель, погоджується із землевпорядними, природоохоронними та іншими органами в порядку, що визначається законодавством України.

Стратегічні та оперативні управлінські рішення розробляються відповідно до наявних даних земельного кадастру і містобудівного кадастру з врахуванням вимог землевпорядної та містобудівної документації[22].

### **Нормативно-правова база зміни цільового призначення земельних ділянок**

Зміна цільового призначення відбувається відповідно до таких законодавчих та нормативно-правових актів: Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності».

При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення.

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо:

- земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу;
- земельних ділянок приватної власності - їх власниками.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики,

оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісгосподарського призначення), 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. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою.

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).

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 може здійснюватися без додержання вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках:

- передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 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 лісогосподарського 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 полезахисними лісовими смугами);
- віднесення до земель морського транспорту земельних ділянок у межах морського порту.

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 категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним в абзаці першому цієї частини.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила їх застосування, затверджений постановою Кабінету Міністрів України

від 17 жовтня 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»[20]

## РОЗДІЛ 2. ОПИС ОБ'ЄКТУ ТЕРИТОРІЇ (С. БІЛОГОРОДКА БУЧАНСЬКОГО РАЙОНУ КИЇВСЬКОЇ ОБЛАСТІ)

### Географічне положення та природні умови об'єкту проектування

Село Білогородка до адміністративно-територіальної реформи 2020 року входило до Києво-Святошинського району Київської області. Після реформи, згідно з Постановою Верховної Ради України "Про утворення та ліквідацію районів" від 17 липня 2020 року № 807-ІХ, село Білогородка увійшло до складу Бучанського району Київської області та є адміністративним центром Білогородської сільської територіальної громади.

Загальна інформація про Білогородську сільську територіальну громаду:

Адміністративний центр: село Білогородка.

Склад громади: До Білогородської сільської територіальної громади входять 12 населених пунктів: с. Білогородка, с. Бобриця, с. Гнатівка, с. Горбовичі, с. Лука, с. Музичі, с. Неграші, с. Святопетрівське, с. Стоянка, с. Шевченкове, с. Шпитьки, с. Гореничі (згідно з офіційним сайтом громади та порталом "Децентралізація").

Площа громади: Станом на 2020 рік (докладніші дані можуть оновлюватися на сайті громади) – 275,5 км<sup>2</sup>.

Населення громади: Станом на 2020 рік (докладніші дані можуть оновлюватися на сайті громади та порталі "Децентралізація") – близько 27 000 осіб. За останніми даними, населення громади зростає[3].

Адміністративно-територіальні зміни:

Постанова Верховної Ради України "Про утворення та ліквідацію районів" від 17 липня 2020 року № 807-ІХ: Цей документ офіційно ліквідував Києво-Святошинський район і включив Білогородку до складу новоутвореного Бучанського району[4].

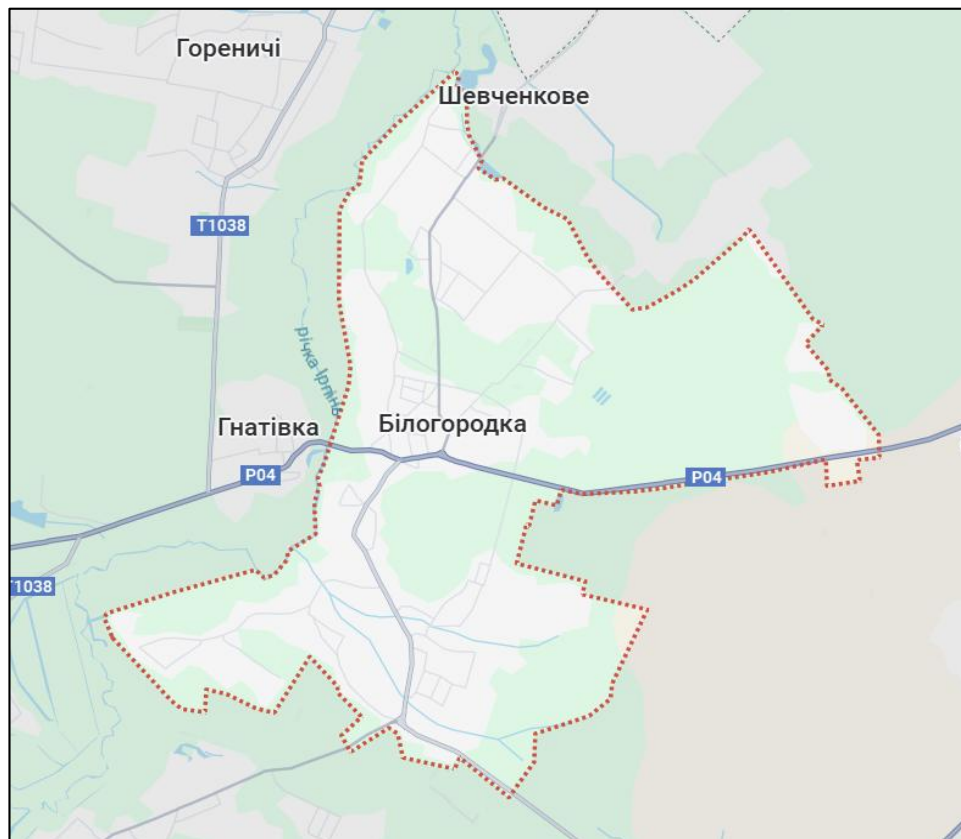


Рис. 1 Схема розміщення об'єкту дослідження (с. Білогородка, Бучанського району, Київської області)

Білогородка розташована на межі Придніпровської височини та Київського Полісся, що зумовлює її хвилясто-рівнинний рельєф з перепадами висот до 40 метрів. Місцевість перетинають річкові долини, струмки та балки, що формують складну геоморфологічну структуру. Село прилягає до правого берега річки Ірпінь, а також має кілька приток і невеликих водойм, що впливають на гідрологічні умови території.

Геологічна структура району представлена палеогеновими породами Київської свити, які залягають під четвертинними відкладами. Ці породи включають піски, глини та мергелі. На південному сході вони змінюються неогеновими сіро-зеленими та строкатими глинами. Водно-льодовикові відклади представлені пісками різнозернистими кварцовими, суглинками та мулами. У межах річкової тераси зустрічаються шари з торфом, що є слабкими ґрунтами.

Клімат Білогородки помірно континентальний з м'якою зимою та теплим літом. Середня температура січня становить приблизно  $-6^{\circ}\text{C}$ , липня -  $+19,5^{\circ}\text{C}$ .

Середньорічна кількість опадів коливається в межах 500–600 мм, з максимумом у червні–липні. Тривалість вегетаційного періоду складає 198–204 дні, що створює сприятливі умови для вирощування сільськогосподарських культур[18].

Гідрогеологічні умови Білогородки характеризуються наявністю безнапірних ґрунтових вод, які залягають на глибині 0–10 м. Водовміщуючими породами є піски. Через близькість до річки Ірпінь та наявність приток і водоєм, рівень ґрунтових вод може бути високим, що створює потенційний ризик підтоплення[19].

### **Послідовність дій при формуванні земельної ділянки та порядок набуття права власності**

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Набуття права власності громадянами та юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відбувається в порядку, визначеному відповідно до частини 1 статті 128 Земельного Кодексу[5].

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених Земельним Кодексом, провадиться один раз по кожному виду цільового призначення.

Земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Рішення зазначених органів приймається на підставі:

- проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання) та/або надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- технічних документацій із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок у разі поділу та/або об'єднання земельних ділянок.

Надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр", право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу [6].

Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті "а" частини другої статті 92 Земельного Кодексу, лише на праві постійного користування [14].

Інвестор із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір у порядку, передбаченому Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", та який заінтересований в одержанні у користування земельної ділянки державної або комунальної власності, визначеної спеціальним інвестиційним договором як

необхідна для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, має право замовити розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж такої земельної ділянки в натурі (на місцевості) без надання дозволу органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, що передає земельну ділянку у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу, про що він зобов'язаний письмово повідомити відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування протягом п'яти робочих днів [6].

До письмового повідомлення додається копія договору про виконання робіт із землеустрою щодо встановлення меж такої земельної ділянки в натурі (на місцевості) та копія укладеного спеціального інвестиційного договору.

Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за документацією із землеустрою, звертається з заявою про надання дозволу на розробку документації із землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У заяві зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До заяви додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

У разі звернення з заявою про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки особи, яка є державним партнером відповідно до законів України "Про державно-приватне партнерство",

"Про концесію" та зацікавлена в отриманні в користування земельної ділянки для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії, або уповноваженої нею особи до заяви додається копія рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, зокрема у формі концесії.

Якщо з заявою про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки звертається інвестор із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір у порядку, передбаченому Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", або уповноважена ним особа, то до заяви додається копія укладеного спеціального інвестиційного договору та копія документів, що підтверджують повноваження уповноваженої особи.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає заяву і дає дозвіл на розроблення документації із землеустрою або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку документації із землеустрою, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 Земельного Кодексу[15].

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації заяви Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який

передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного Кодексу, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, і якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на такій земельній ділянці, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки [6].

У разі надання дозволу на розроблення документації із землеустрою Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, що передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність та користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою або з дня повідомлення особою, зацікавленою в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, про замовлення документації із землеустрою без надання дозволу на її розроблення, передбаченого цією частиною, відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація оприлюднюється на безоплатній основі на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [6].

Умови і строки розроблення документації із землеустрою визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем відповідних робіт.

У разі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або формування земельної ділянки, необхідної для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії), замовником документації із землеустрою є державний партнер, а також за його дорученням державне або комунальне підприємство, установа, організація чи господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі.

### **Геодезичні роботи та встановлення на місцевості меж земельних ділянок**

Відповідно до статті 1 Закону України про топографо-геодезичні і картографічні роботи[16] являють процес створення геодезичних, картографічних, топографічних матеріалів, даних, топографо-геодезичної і картографічної продукції. Топографо-геодезичні роботи проводять для дослідження поверхні земельної ділянки. За результатами проведення топографо-геодезичних робіт розробляються графічні матеріали. Топографічна зйомка виконується у різних масштабах, але найбільш поширеною є зйомка в масштабі 1:500. Це пов'язано з тим, що у такому масштабі можливо визначити інженерні комунікації та можливо якісно погодити їх із відповідними експлуатуючими організаціями. Топографічна зйомка дає достовірну й повну інформацію, яка може використовуватися для проектування житлових, промислових або інфраструктурних об'єктів, капітального будівництва, реконструкції, прокладання доріг та комунікацій, інших потреб.

Є наступні вимоги до технічного й технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних та картографічних робіт виконавець повинен мати у власності або на інших законних підставах засоби обчислювальної й інформаційної техніки, технічні засоби, які необхідні для виконання топографо-геодезичних та картографічних робіт: супутникові геодезичні GNSS-приймачі,

високоточні та точні електронні тахеометри, теодоліти, нівеліри, гравіметри, комп'ютери і відповідне ліцензоване програмне забезпечення для виконання робіт із створення Державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення і спеціального призначення, інженерно-геодезичних вишукувань.

Геодезичні інструменти і обладнання, інформаційна, комп'ютерна, обчислювальна техніка й програмне забезпечення, що застосовуються для виконання топографо-геодезичних й картографічних робіт, повинні забезпечувати необхідну точність вимірювання, автоматизацію процесів обробки даних, отримання топографічних, геодезичних, картографічних матеріалів і даних у паперовому та цифровому вигляді.

При розробці проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки польові роботи виконує сертифікований інженер-геодезист. Для визначення фактичних розмірів і площі земельної ділянки, що відводиться, проводиться тахеометрична зйомка земельної ділянки, виконуються роботи по визначенні координат точок повороту меж ділянки [17].

Топографо-геодезичне забезпечення є важливим етапом в розробці проекту. Перед розробкою проекту землеустрою сертифікований

інженер-геодезист виїжджає на ділянку і проводить обміри. До головних елементів які потрібно обміряти відносяться:

- Межі існуючого землекористування
- Паркани суміжників
- Капітальні і не капітальні споруди
- Підземні та наземні інженерні комунікації

Після обмірів проводиться аналіз зібраних матеріалів геодезії та меж вже зареєстрованих земельних ділянок. Під час аналізу підбирається максимально раціональні, оптимальні межі які будуть відповідати ситуації на місцевості та не перевищувати допустимі площі ділянки

### **РОЗДІЛ 3. РОЗРОБКА ПРОЕКТУ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЯКОЇ ЗМІНЮЄТЬСЯ НА ТЕРИТОРІЇ**

#### **3.1 Порядок розробки проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки.**

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки - це землевпорядна документація, яка розробляється при першому оформленні права власності або користування (оренди) на землю, при зміні цільового призначення землі та ін. Підставою для розробки проекту землеустрою є заява замовника та дозвіл відповідного органу місцевого самоврядування на розробку проекту відведення.

Відповідно до ст. 50 Закону України «Про землеустрій» проект відведення земельної ділянки є однією із важливих стадій порядку оформлення права власності на земельну ділянку[7].

Випадки розроблення та з чого складаються проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у таких випадках:

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- зміни цільового призначення земель;
- надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;
- безкоштовної приватизації земельних ділянок громадянами;
- формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;
- продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам;
- підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах.

Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- пояснювальну записку;
- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- розрахунок розміру втрат лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- перелік обмежень у використанні земельної ділянки;
- кадастровий план земельної ділянки [7].

У разі формування земельної ділянки чи зміни цільового призначення земельної ділянки для потреб, пов'язаних із забудовою, до проекту 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. Ці вимоги не поширюються на випадки, якщо відповідно до закону передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб може здійснюватися за відсутності зазначеної містобудівної документації або без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією.

Ознайомитись з переліком документів для проектів землеустрою в різних видах можна в статті 51-55 Закону України "Про землеустрій" [8].

Отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки

Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з клопотанням (заявою) до однієї з таких організацій:

- місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту.
- районної державної адміністрації, якщо земельна ділянка знаходиться поза межами населеного пункту.
- обласного управління Держгеокадастру, якщо земельна ділянка поза межами населеного пункту та належать до категорії земель сільськогосподарського призначення.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні відповідно до статті 118 Земельного кодексу України[9].

Одна з вказаних вище організацій зобов'язана розглянути заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. При цьому, до заяви необхідно також додати:

- вкопійовання із затвердженого генерального плану населеного пункту або детального плану території (є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб)(Додаток А):
  - копію паспорта.
  - копію ідентифікаційного номера.

Виготовлення та погодження проекту відведення земельної ділянки

Після отримання рішення (наказу, розпорядження) з дозволом на виготовлення проекту відведення земельної ділянки, Вам необхідно звернутись до відповідної землевпорядної організації, в штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники та інженери-геодезисти, з метою розробки та організації погодження проекту землеустрою. Проект відведення земельної ділянки розробляється на основі завдання, затвердженого замовником, що є невід'ємною частиною договору на проведення відповідних робіт. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної

ділянки затверджено Постановою Кабінету міністрів України № 266 від 04.03.2004 року[10].

Відповідно до пункту г) частини 2 статті 28 Закону України "Про землеустрій", максимальний строк складання документації із землеустрою, крім документації із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору[11].

Погодження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому Земельним кодексом України, Законом України "Про землеустрій".

Розроблений землевпорядниками проект землеустрою підлягає погодженню в наступних організаціях:

- місцеве управління Держгеокадастру;
- місцевий відділ архітектури та містобудування.
- інші організації (органи лісгоспу, водгоспу, охорони культурної спадщини, екології і т.і.) в окремих індивідуальних випадках.

Розробник подає на погодження до визначеного органу оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у випадках передбачених законом, завірені копії проекту. Відповідні органи, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації. У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект

подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи [12].

### **Розробка проектної документації щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється**

До складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення змінюється входить наступні документи:

ояснювальна записка - це документ, що доповнює основний документ, надаючи розгорнуті відомості, обґрунтування, роз'яснення та аналітичні дані щодо його змісту, мети, розрахунків або прийнятих рішень. Вона слугує для повного розуміння суті основного документа.

одатки - це різні картки, схеми, довідки та копії документів, які не поміщаються в основну частину проекту, але є важливими доказами та роз'ясненнями для того, щоб показати, як має використовуватися земля.

аява на розробку проекту

ехнічне завдання на виконання робіт

ішення про надання дозволу на зміну цільового призначення земельної ділянки

опії правовстановлюючих документів на земельну ділянку

рафічні матеріали - це всі карти, схеми, плани та малюнки, які допомагають візуально показати інформацію про територію, її межі, розташування об'єктів, рельєф та інші просторові дані. Простіше кажучи, це все те, що можна побачити на кресленні або на карті.

хема розташування земельної ділянки

итяг з містобудівної документації

адастровий план земельної ділянки

ідомості обчислення площі земельної ділянки

ерелік обмежень щодо використання земельної ділянки

лан зон обмежень земельної ділянки

хема прив'язки земельної ділянки

ідомість обчислення координат

ідомість оцінки точності координат

одаткові матеріали (правовстановлюючі документи) - це офіційні папери, які підтверджують, що ви або хтось інший має повне законне право володіти, користуватися чи розпоряджатися певною землею або нерухомістю. Без них неможливо довести, кому що належить.

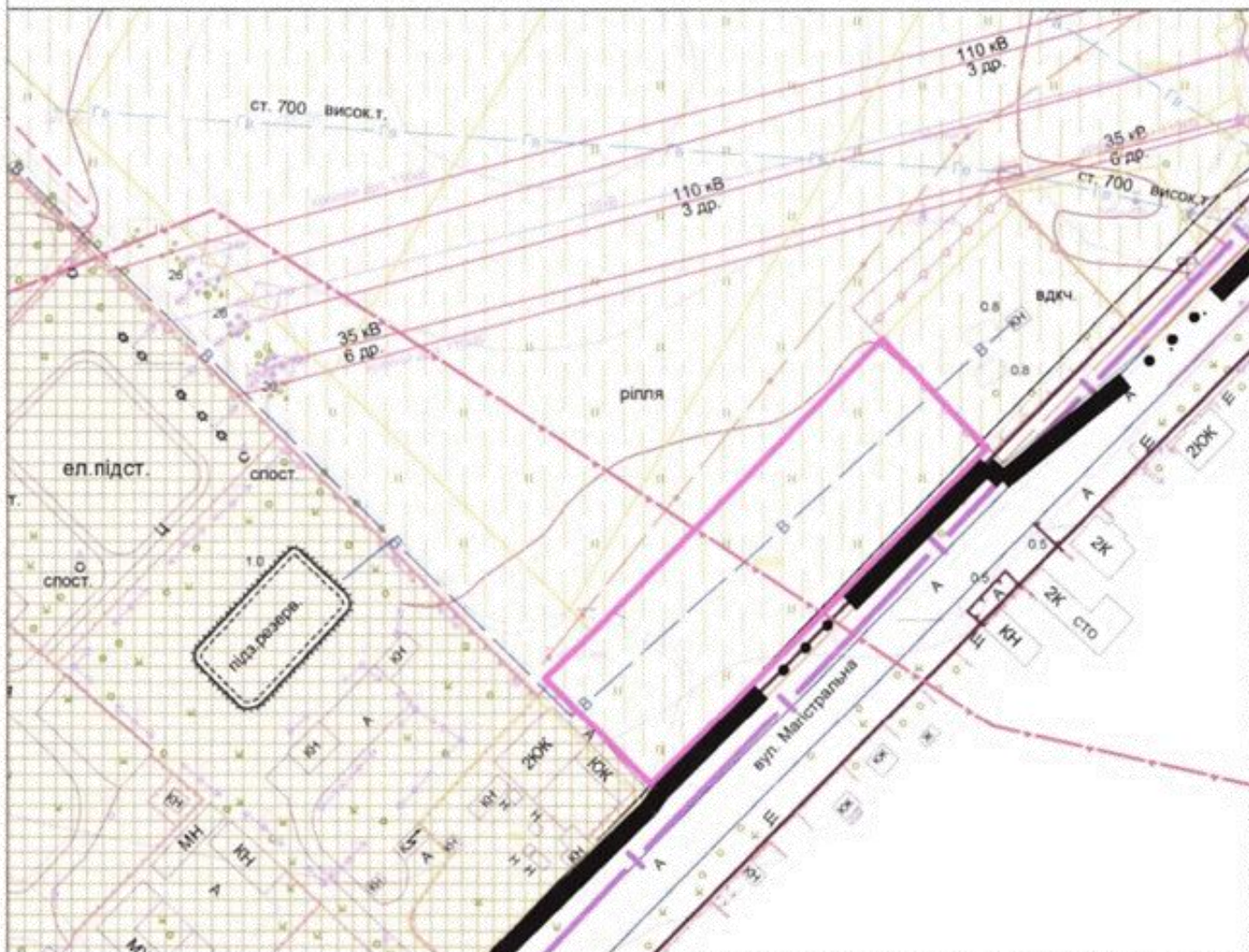
опія паспорта

опія ідентифікаційного коду

Важлива деталь зміна цільового призначення може відбуватися тільки, якщо це передбачено містобудівною документацією.

Для того щоб впевнитись що зміна цільового призначення можлива треба замовити витяг з містобудівної документації. Приклад витягу наводжу нижче.

### Фрагмент графічної частини витягу з містобудівної документації



Межа земельної ділянки за кадастровим № 3222480400.06.016.0016

#### УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

Існуючі	Проектні	Назва
		Територія комунальної забудови
		Територія сільськогосподарського признач.: - осг
		Повітряна лінія електропередачі високої напруги
		Водопровід госп. питний
		Газопровід високого тиску (магістральний)
		Межа охоронної зони

Начальник відділу містобудування,  
архітектури та будівництва  
Білогородської сільської ради

Денис СЮР

Рис. 2 Додаток до витягу з містобудівної документації

В моєму випадку проектом землеустрою передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки із земель «для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» на землі «для сінокосіння і випасання худоби» площею 0.7334 га.

Визначення координат вершин меж земельної ділянки і зйомка угідь виконані в системі координат 1963 року. Проект землеустрою та кадастровий план земельної ділянки створено на основі координат контурів місцевості з використанням програмного продукту Digital. На основі матеріалів польових вимірювань та результатів камеральної обробки були складені відповідні графічні матеріали які наведені нище.

Обчислення площі земельної ділянки виконали за допомогою програмного продукту Digital.

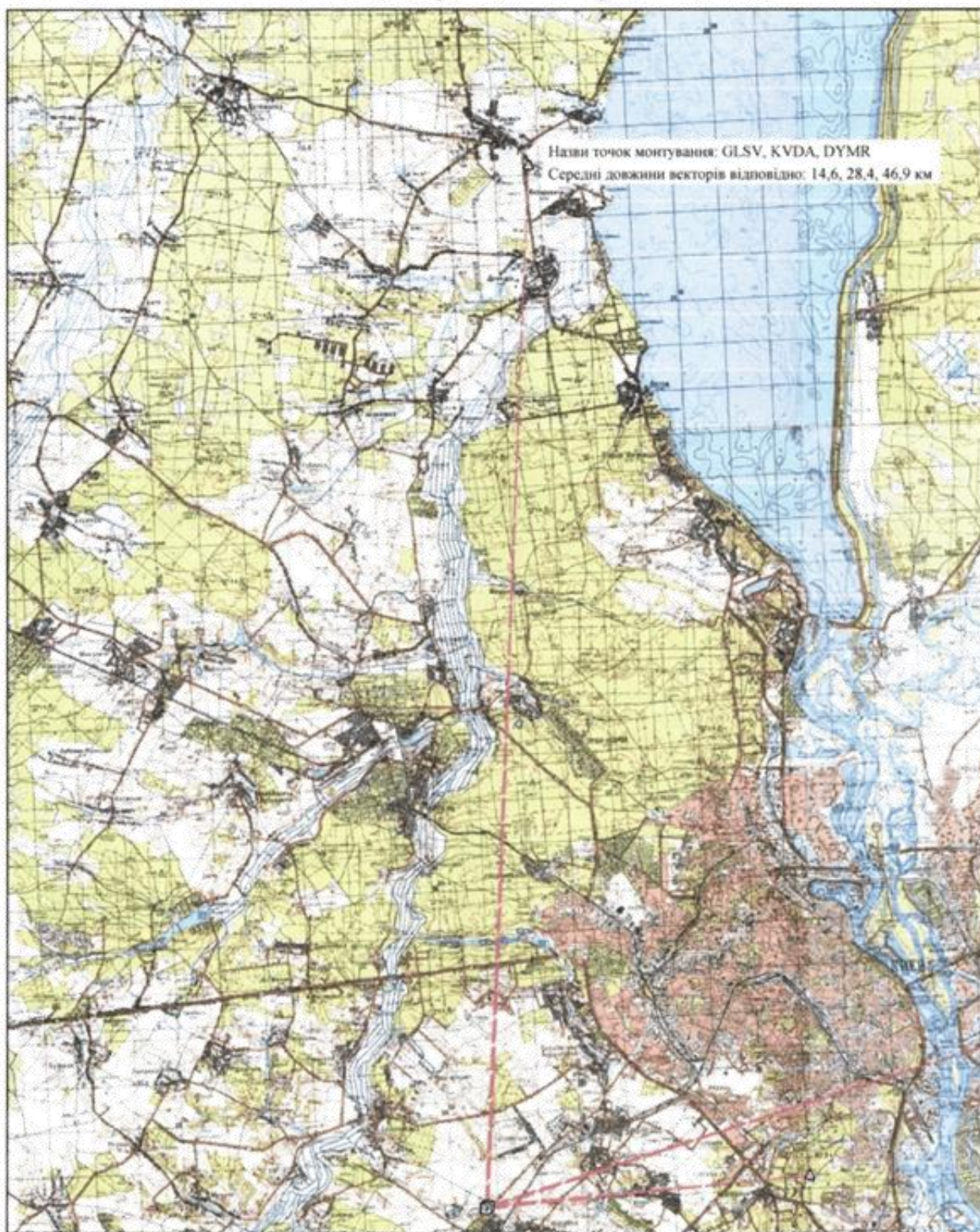
Таблиця 1

## Відомість обчислення площі земельної ділянки

№ п/п	Внутрішній кут	Дирекційний кут	Довжина лінії	Координата X	Координата Y
1	089° 48' 54"	315° 11' 35"	48,27	5571226,57	3356488,44
2	088° 38' 54"	046° 32' 41"	6,3	5571260,82	3356454,42
3	179° 59' 58"	046° 32' 43"	14,95	5571265,15	3356458,99
4	181° 57' 0"	044° 35' 43"	131	5571275,43	3356469,84
5	089° 35' 58"	134° 59' 45"	47,14	5571368,72	3356561,82
6	180° 02' 58"	134° 56' 46"	1,51	5571335,38	3356595,15
7	089° 56' 18"	225° 00' 29"	152,4	5571334,32	3356596,22
1	089° 48' 54"			5571226,57	3356488,44
	900°		401,57		

Площа  
землекористування: 0,7334 га  
Похибка  
обчислення площі: 0,0007 га

Схема планової зйомочної мережі  
прив'язки до ДГМ земельної ділянки, яка перебуває в оренді  
ФОП Артенян Саша Сережайович



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

- - поворотні точки земельної ділянки
- △ - пункти прив'язки до ДГМ
- - RTK вектори

Рис. 3 Схема розташування геодезичних пунктів

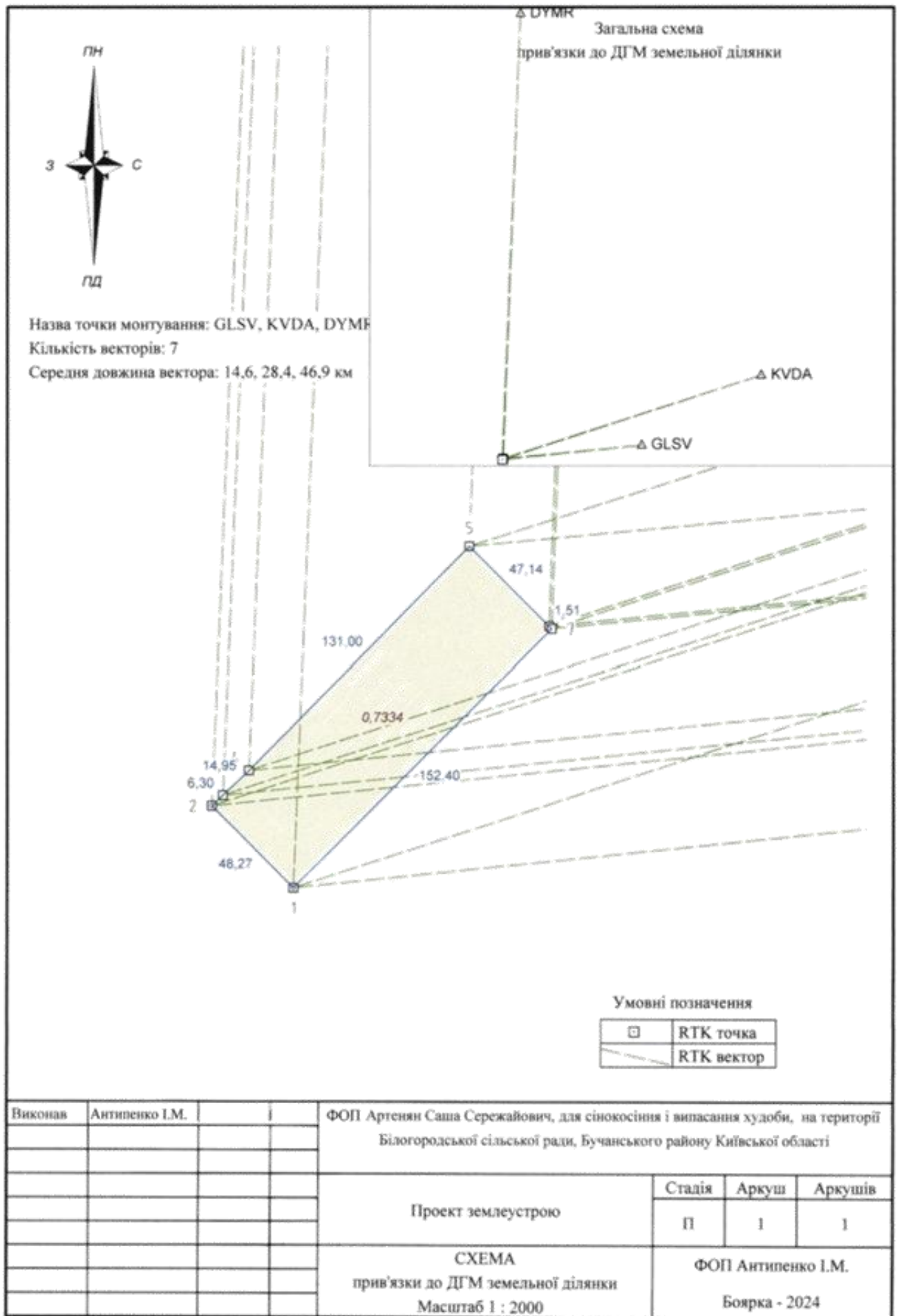


Рис. 4 Схема прив'язки до пунктів геодезичної мережі



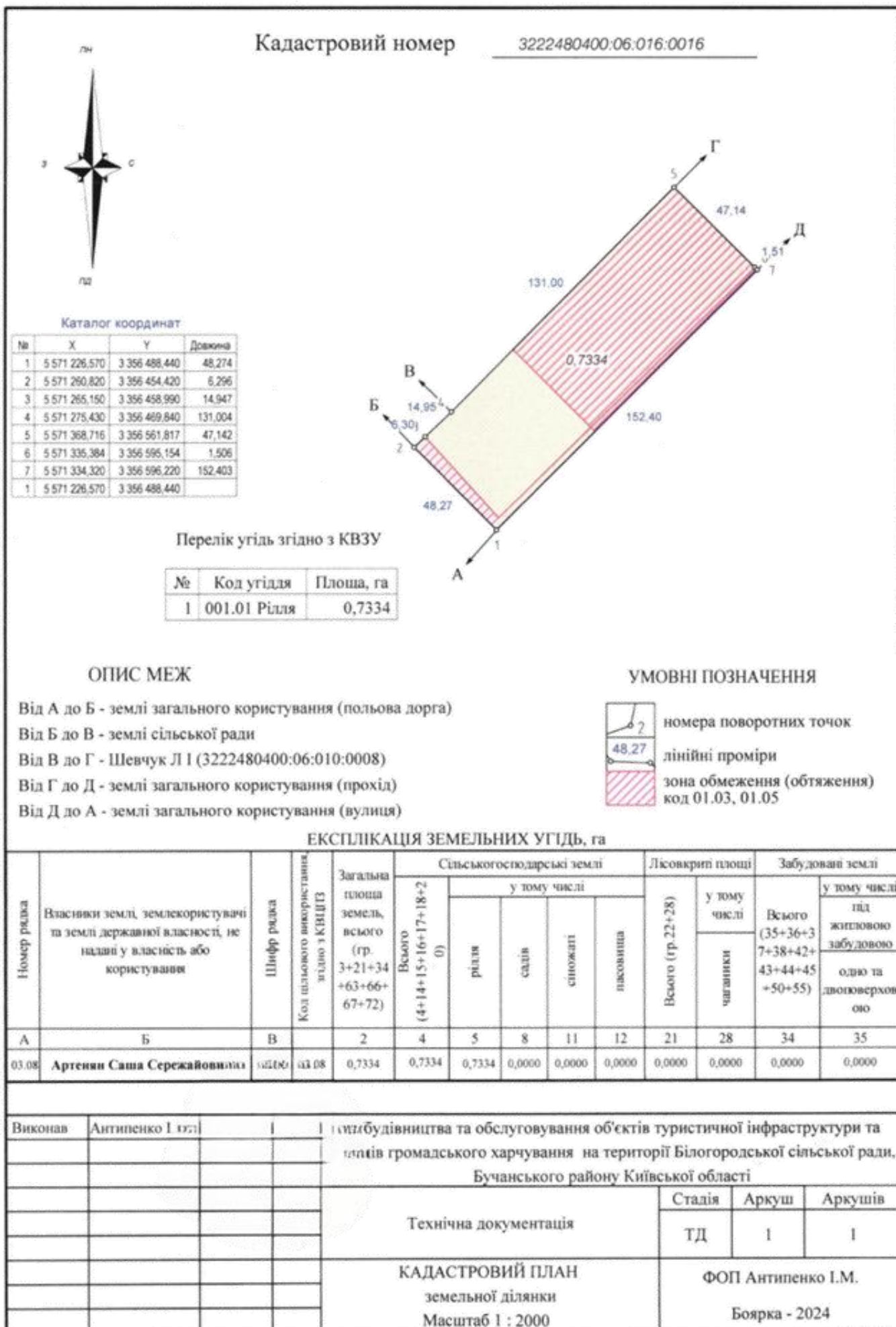


Рис. 6 Кадастровий план земельної ділянки Масштаб 1:2000

Проект землеустрою виготовлений в двох примірниках: оригінал з клопотанням на затвердження передається в орган місцевого самоврядування. Інший екземпляр передається замовнику. Копія проекту, в електронному вигляді (згідно п 3.1 Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2013 №255 "Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців розробників) робіт із землеустрою", зареєстрований в Міністерстві юстиції України 22 квітня 2013 р. за №6224/23226), зберігається в розробника та передається до Державного фонду документації із землеустрою[13].

### **Затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється**

Для затвердження проекту відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється, необхідно звернутись до тієї ж ОТГ, яка надавала дозвіл на розробку проекту землеустрою та подати клопотання про затвердження проекту землеустрою(Додаток Б). Після отримання рішення про затвердження.

Сертифікований інженер землепорядник реєструє ділянку в Державному земельному кадастрі.

Після реєстрації формується витяг з ДЗК в якому земельна ділянка вже з зміненним цільовим призначенням.

## ВИСНОВОК

У процесі виконання бакалаврської кваліфікаційної роботи було досліджено комплекс питань, пов'язаних із правовим, економічним та геопросторовим обґрунтуванням зміни цільового призначення земельної ділянки на прикладі села Білогородка Бучанського району Київської області. Отримані результати дозволили підтвердити актуальність обраної теми та досягти поставленої мети.

У ході роботи було з'ясовано, що в умовах реформування земельних відносин в Україні процес зміни цільового призначення земельної ділянки має важливе значення для забезпечення ефективного використання земельного фонду, розвитку територіальних громад і впорядкування землекористування. Було встановлено, що механізм зміни призначення земель охоплює чітко визначені нормативно-правові процедури, закріплені у Земельному кодексі України, Законі «Про землеустрій», Законі «Про регулювання містобудівної діяльності» та низці інших підзаконних актів.

Проведений аналіз теоретичних і правових основ дозволив сформулювати уявлення про сутність категорій земель сільськогосподарського призначення та земель житлової і громадської забудови, особливості їх правового режиму, функціонування та обмеження. Зокрема, було окреслено механізми їх включення до цивільного обігу, умови зміни правового статусу та участі органів місцевого самоврядування у процесі прийняття рішень щодо таких змін.

У другому розділі було детально охарактеризовано об'єкт дослідження - територію села Білогородка, її географічні, кліматичні, гідрологічні та кадастрові особливості. З'ясовано, що розташування села в зоні активного приміського розвитку столиці зумовлює високий попит на земельні ресурси для житлової забудови. Було встановлено, що територія має сприятливі умови для трансформації земель сільськогосподарського призначення в землі житлової та громадської забудови, що відповідає стратегічним планам розвитку громади.

Третій розділ присвячено поетапному аналізу процедури розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою зміни її цільового призначення. На основі діючого законодавства було визначено алгоритм дій: від подання клопотання до органу місцевого самоврядування, виготовлення проектної документації, проведення геодезичних робіт, до отримання відповідного рішення та внесення змін до Державного земельного кадастру. Особливу увагу приділено питанням погодження проекту, ролі геодезичних вишукувань та оформленню меж ділянки на місцевості.

Загалом, у роботі систематизовано документообіг, супровідний процес зміни цільового призначення земель, а також проаналізовано практичні аспекти реалізації проекту на прикладі конкретної території. Дослідження має прикладне значення для фахівців у галузі геодезії та землеустрою, органів місцевого самоврядування, землевласників і потенційних інвесторів, які планують ініціювати подібні зміни у своїх громадах.

Таким чином, поставлені у вступі завдання було виконано повністю, а мета - досягнута. Робота дозволила сформулювати комплексне уявлення про правові, адміністративні, просторові та організаційні аспекти процесу зміни цільового призначення земельної ділянки, що є необхідним для підвищення ефективності землекористування та сталого розвитку територій.

## СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ

1 Земельні ресурси – Сталий розвиток для України. Сталий розвиток для України – Сталий розвиток для України. URL: <https://sd4ua.org/golovni-temi-stalogo-rozvitku/zemelni-resursi/> (дата звернення: 31.05.2025).

2 Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

3 Білогородська громада - вітаємо на офіційному вебсайті. Білогородська громада - вітаємо на офіційному вебсайті. URL: <https://bilohorodka-rada.gov.ua/> (дата звернення: 31.05.2025).

4 Про утворення та ліквідацію районів. Офіційний вебпортал парламенту України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/807-IX#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

5 Земельний кодекс України частина 1 стаття 128: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

6 Земельний кодекс України стаття 122: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

7 Закон України Про землеустрій стаття 50: від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

8 Закон України Про землеустрій стаття 51-55: від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

9 Земельний кодекс України стаття 118: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III: станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

10 Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки : Постанова Каб. Міністрів України від 04.03.2004 № 266 : станом на 11 квіт. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-п#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

11 Закон України Про землеустрій пункт г) частина 2 статті 28: від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 15 листоп. 2024 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

12 Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Wiki Legal Aid. URL: [https://legalaid.wiki/index.php/Проект\\_землеустрою\\_щодо\\_відведення\\_земельної\\_ділянки](https://legalaid.wiki/index.php/Проект_землеустрою_щодо_відведення_земельної_ділянки) (дата звернення: 31.05.2025).

13 Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців (розробників) робіт із землеустрою: Наказ М-ва аграр. політики та продовольства України від 11.04.2013 № 255: станом на 6 жовт. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0694-13#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

14 Земельний кодекс України пункт "а" частина 2 статті 92: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III: станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

15 Земельний кодекс України стаття 151: Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III: станом на 7 лют. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 31.05.2025).

16 Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23.12.1998 р. № № 353-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/353-14#Text> (дата звернення 05.05.2025)

17 Пояснювальна записка до кваліфікаційної роботи освітнього ступеня «Бакалавр» на тему: «Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для реєстрації права комунальної власності» Більська М.Б. – Дубляни - 2021 - стор. 20-21.

18 Географічна характеристика Київської області – Загальний каталог - Реферати, курсові, дипломні - Каталог статей - Географіка. Географіка - Головна сторінка. URL: [http://geografica.net.ua/publ/referati\\_kursovi\\_diplomni/referati\\_kursovi\\_diplomi/geografichna\\_kharakteristika\\_kijivskoj\\_i\\_oblasti/5-1-0-613](http://geografica.net.ua/publ/referati_kursovi_diplomni/referati_kursovi_diplomi/geografichna_kharakteristika_kijivskoj_i_oblasti/5-1-0-613) (дата звернення: 31.05.2025).

19 Блог вчителя географії та біології Кондратюк Катерини Іванівни. URL: <https://kondratykk.blogspot.com/p/8.html> (дата звернення: 31.05.2025).

20 Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру (додатки 2-57 до Порядку) : Постанова Каб. Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 11 січ. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/10516-2012-p#Text> (дата звернення: 04.05.2025).

21 Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. Studies. URL: <https://studies.in.ua/pogrbnij-agrarne-pravo/1912-osoblivost-pravovogo-rezhimu-zemel-slskogospodarskogo-priznachennya.html> (дата звернення: 01.06.2025).

22 Особливості управління використанням та охороною земель житлової і громадської забудови - Бібліотека BukLib.net. Головна - Бібліотека BukLib.net. URL: <https://buklib.net/books/35362/> (дата звернення: 01.06.2025).

## **ДОДАТКИ**

## СХЕМА

## приблизного розташування земельної ділянки



приблизне місце розташування земельної ділянки

Сидоренко П.П..

*ПІБ - особи*

Підпис

**ДОДАТОК Б****Білогородська  
грумада****територіальна****Сидоренко Петро Петрович**  
м. Київ, вул. Богдана Хмельницького,  
буд. 122**Клопотання**

Прошу затвердити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки цільове призначення якої змінюється із земель «для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування» на землі «для сінокосіння і випасання худоби» Сидоренку Петру Петровичу місце розташування ділянки Київська область, Бучанський район, с. Білогородка Та прошу передати у власність ділянку з кадастровим номером 3222755100:01:001:0001, для сінокосіння і випасання худоби.

**Сидоренко П.П.**