

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землевпорядкування**

**ПОГОДЖЕНО**  
Декан факультету  
землевпорядкування

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**  
Завідувач кафедри геодезії та  
картографії

\_\_\_\_\_ **Олександр ШЕВЧЕНКО**  
(підпис)  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 р.

\_\_\_\_\_ **Тарас ЄВСЮКОВ**  
(підпис)  
« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2025 р.

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**  
на тему «Науково-практичні основи землеустрою щодо відведення  
земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення (на прикладі  
села Брусилів Житомирського району Житомирської області)»

Спеціальність

193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма

«Геодезія та землеустрій»

Орієнтація освітньої програми

освітньо-професійна

**Гарант освітньої програми**  
д.е.н., проф.

\_\_\_\_\_ **Андрій МАРТИН**

**Керівник магістерської**  
**кваліфікаційної роботи**  
проф., д.е.н.

\_\_\_\_\_ **Ольга ДОРОШ**

**Виконала**

\_\_\_\_\_ **Олена БУТЕНКО**

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри геодезії та картографії**  
**д. геогр. н., проф. \_\_\_\_\_ Іван КОВАЛЬЧУК**  
« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2024 року

**З А В Д А Н Н Я**

**ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ ЗДОБУВАЧУ**  
**Бутенко Олені Володимирівні**

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»;

Орієнтація освітньої програми освітньо-професійна;

Тема магістерської кваліфікаційної роботи «Науково-практичні основи землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення (на прикладі села Брусилів Житомирського району Житомирської області)» затверджена наказом від 18 листопада 2024 р. № 2062 "С".

Термін подання завершеної роботи 21.11.2025 р.

Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи: дані державної статистичної звітності, землевпорядна документація, земельно-кадастрова інформація, ситуаційна схема розміщення ділянки в межах Брусилівської селищної територіальної громади Житомирського району Житомирської області.

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Теоретико-методологічні засади зміни цільового призначення земельних ділянок.

2. Аналіз просторових умов території у процесі визначення та зміни цільового призначення земельних ділянок (на прикладі селища Брусилів Житомирського району Житомирської області) .
3. Рекомендації щодо оптимізації процедур при зміні цільового призначення земельних ділянок.

**Дата видачі завдання «19» листопада 2024 р.**

**Керівник магістерської  
кваліфікаційної роботи**

\_\_\_\_\_

**Ольга ДОРОШ**

**Завдання прийняла  
до виконання**

\_\_\_\_\_

**Олена БУТЕНКО**

## РЕФЕРАТ

Магістерська кваліфікаційна робота присвячена дослідженню теоретичних та практичних аспектів використання земель в Україні за цільовим призначенням. Складається із вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел. Містить таблиці, рисунки та графічні матеріали.

Перший розділ присвячено теоретико-методичним основам формування та зміни цільового призначення земель. Зокрема, досліджено землевпорядний процес, що застосовується при зміні цільового призначення земельних ділянок, проаналізовано нормативно-правову базу, яка регулює використання земель в Україні відповідно до їх цільового призначення. Також визначено особливості цільового використання земель, як фундаментальної основи земельних відносин та державної політики у сфері управління земельними ресурсами.

Другий розділ містить характеристику об'єкта дослідження, а саме характеристику території Брусилівської селищної територіальної громади Житомирського району Житомирської області, що включає загальні відомості, природно-географічні особливості території, а також аналіз агропромислового потенціалу. Проведений аналіз охопив природні ресурси, кліматичні умови, структуру сільськогосподарського виробництва та продуктивний потенціал розвитку аграрного сектору на досліджуваній території.

У третьому розділі дослідженню підлягала землевпорядна документація щодо відведення земельної ділянки у разі зміни її цільового призначення із земель «для ведення особистого селянського господарства» на землі «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості», яка розташована в межах Брусилівської селищної територіальної громади Житомирського району Житомирської області. Окрему увагу приділено різним способам удосконалення існуючих методичних підходів, практичним аспектам зміни цільового призначення земель для ефективного управління земельними ресурсами на рівні територіальних громад.

За результатами дослідження сформульовано висновки щодо ефективності використання земельних ресурсів, обґрунтовано потребу удосконалення правового регулювання та управління земельними відносинами, а також наведено рекомендації щодо оптимізації землекористування з урахуванням регіональних особливостей.

**Ключові слова:** землеустрій, земельні відносини, категорія земель, відведення земельної ділянки, зміна цільового призначення, землевпорядний проєкт, землевпорядна документація, землевпорядний процес, управління земельними ресурсами.

## ЗМІСТ

|                                                                                                                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>РЕФЕРАТ .....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>5</b>  |
| <b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ .....</b>                                                                                                                                                                | <b>8</b>  |
| <b>ВСТУП.....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>9</b>  |
| <b>РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>                                                                                                    | <b>16</b> |
| 1.1. Наукові основи цільового призначення земель у системі земельних відносин. ....                                                                                                                   | 16        |
| 1.2. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні.....                                                                                                      | 27        |
| 1.3. Класифікація земель за цільовим призначенням та особливості їх використання. ....                                                                                                                | 35        |
| Висновки до першого розділу.....                                                                                                                                                                      | 45        |
| <b>РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРОСТОРОВИХ УМОВ ТЕРИТОРІЇ У ПРОЦЕСІ ВИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (НА ПРИКЛАДІ СЕЛИЩА БРУСИЛІВ ЖИТОМИРСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ).....</b> | <b>48</b> |
| 2.1. Загальна характеристика сучасного стану використання земель об'єкту дослідження .....                                                                                                            | 48        |
| 2.2. Характеристика природно-економічних умов досліджуваної території ....                                                                                                                            | 55        |
| 2.3. Аналіз господарського комплексу та його вплив на земельні відносини... ..                                                                                                                        | 57        |
| Висновки до другого розділу. ....                                                                                                                                                                     | 61        |
| <b>РОЗДІЛ 3. ....</b>                                                                                                                                                                                 | <b>63</b> |
| <b>РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ОПТИМІЗАЦІЇ ПРОЦЕДУР ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.....</b>                                                                                                  | <b>63</b> |
| 3.1. Проблемні аспекти чинної практики зміни цільового призначення земельних ділянок .....                                                                                                            | 63        |
| 3.2. Проєктні рішення щодо зміни цільового призначення та відведення земельної ділянки .....                                                                                                          | 66        |
| 3.3. Пропозиції з оптимізації процедур при зміні цільового призначення земельних ділянок .....                                                                                                        | 68        |
| Висновки до третього розділу.....                                                                                                                                                                     | 71        |
| <b>ВИСНОВКИ.....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>73</b> |
| <b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>                                                                                                                                                                | <b>77</b> |
| <b>ДОДАТКИ .....</b>                                                                                                                                                                                  | <b>85</b> |

## **ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ**

ЗКУ- Земельний кодекс України;

АТО – адміністративно-територіальна одиниця;

ТГ – територіальна громада;

ДЗК – Державний земельний кадастр.

## ВСТУП

Для сучасної системи земельних відносин в Україні визначення та дотримання цільового призначення земельних ділянок набуває пріоритетного значення. Це питання є наслідком динамічного розвитку економіки, урбанізації, модернізації інфраструктури та зростання потреб у диверсифікаційному використанні територій. Зміна функціонального використання земель потребує чіткого науково обґрунтованого підходу, що забезпечує баланс між суспільними інтересами, екологічними вимогами та правовими нормами.

Землеустрій, як комплексна система організаційних, правових, технічних і економічних заходів, відіграє ключову роль у процесі відведення земельних ділянок при зміні їх цільового призначення. Він забезпечує правову визначеність, просторову впорядкованість та ефективне управління земельними ресурсами. Водночас існує потреба в удосконаленні науково-методичних основ землеустрою, що дозволить підвищити якість прийняття управлінських рішень, оптимізувати процедури погодження та врахувати специфіку територіального розвитку [22].

Наукове осмислення процесів, пов'язаних із зміною цільового призначення земель, передбачає аналіз чинного законодавства, оцінку практичних аспектів реалізації землеустрою, а також розробку рекомендацій щодо підвищення ефективності процедур відведення. Особливу увагу слід приділити інтеграції геоінформаційних технологій, екологічних обмежень та принципів сталого розвитку у процес планування та реалізації землеустрою [18].

У загальному розумінні, під цільовим призначенням земельної ділянки слід розуміти визначений законодавством правовий режим її експлуатації (використання), який забезпечує реалізацію права користування земельною ділянкою у такий спосіб, що відповідатиме суспільним інтересам та не завдаватиме шкоди навколишньому природному середовищу [4].

Цільове призначення земель не є їх природною властивістю, а визначається як вольовий акт держави, спрямований на ефективну реалізацію земельно-ресурсного потенціалу. Його встановлення має базуватися на здатності земель задовольняти потреби суспільства у засобах виробництва, забудові, інфраструктурі, а також враховувати екосистемні функції землі як середовища, що формує ландшафтне та просторове використання.

Відповідно до статті 19 Земельного кодексу України [32], до земель України належать усі землі в межах її території, включаючи острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії з особливим правовим режимом. Законодавством визначено дев'ять категорій земель: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Земельні ділянки кожної категорії, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі, що також регламентується чинним законодавством.

Науково-обґрунтоване використання земель за цільовим призначенням та видами використання земельних ділянок у межах сільських територій дає можливість здійснювати стратегічні підходи до планування розвитку землекористувань територіальних громад і сільськогосподарських підприємств, складання програм використання та охорони земель, а також прогнозування можливого використання земель [39].

Використання земель за цільовим призначенням і видами використання є одним з інструментів стратегічного планування розвитку сталого землекористування, забезпечить використання земель з урахуванням еколого-економічних вимог законодавства та досягнення цілей розвитку територіальних громад. Забезпечення виконання функцій землеустрою у сфері

охорони земель, сталого розвитку, планування неможливе без стратегічних підходів до планування використання земель.

**Актуальність теми.** Одним із ключових інструментів правового захисту земель, забезпечення їх раціонального використання та охорони є інститут цільового призначення земельних ділянок.

Зміна цільового призначення земельних ділянок є важливим механізмом регулювання земельних відносин, що поєднує інструменти фінансової політики, реалізацію еколого-економічних імперативів та забезпечення відповідного правового режиму землекористування. Водночас цей механізм виступає засобом підвищення капіталізації земельних ресурсів, сприяючи їх ефективнішому залученню до господарського обігу та оптимізації використання земельного потенціалу.

У сучасних умовах трансформації земельної політики та реформування системи управління земельними ресурсами, питання зміни цільового призначення набуває особливої актуальності, оскільки потребує науково обґрунтованих підходів, узгоджених із принципами сталого розвитку, просторового планування та охорони довкілля [38].

Сучасна система класифікації земельних ділянок за цільовим призначенням та видами використання є багаторівневою, проте вона не повною мірою відповідає завданням сталого розвитку, планування територій, реалізації державних програм охорони земель та забезпечення їх раціонального використання. Це дозволить ефективно реагувати на сучасні виклики, враховувати правові, економічні, соціальні та екологічні аспекти землекористування, а також сприятиме формуванню прозорості та надійної системи управління земельними ресурсами [14].

Необхідність встановлення цільового призначення земель обумовлюється їх специфікою як об'єкта земельних правовідносин та просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо. Земля належить до числа вкрай обмежених, невідновних ресурсів, а тому прагнення зберегти її корисні властивості для майбутніх поколінь

вимагає чіткої диференціації антропогенного навантаження на земельні ресурси, встановлення дозволених та недозволених способів експлуатації землі, мінімізації негативного впливу на довкілля.

Раціональне використання земельної ділянки є похідним щодо її цільового призначення, адже лише оперуючи чітко встановленою метою експлуатації землі можна розробляти перелік конкретних методів її використання, визначати особливості розміщення продуктивних сил у межах ділянки, встановлювати склад земельних угідь, а також здійснювати контроль за раціональністю землекористування тощо [40].

Таким чином, дослідження науково-практичних основ землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення є важливим кроком до формування сучасної моделі управління земельними ресурсами, що відповідає вимогам сталого розвитку, правової визначеності та ефективного землекористування. Зміна цільового призначення виступає не лише інструментом регулювання земельних відносин, а й засобом підвищення капіталізації земельних активів. У цьому контексті цільове призначення слід розглядати як ключову характеристику земельної ділянки, що визначає обсяг обов'язків землекористувача та правовий режим її використання.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблематика класифікації земель за цільовим призначенням є одним із ключових питань сучасних земельних відносин. Це зумовлено існуючим нормативно-правовим забезпеченням та необхідністю раціонального використання та охорони земель в сучасних умовах. Значний внесок у розвиток теоретичних засад класифікації земель за цільовим призначенням зробили українські науковці, зокрема Д.С.Добряк, Й.М.Дорош, О.С.Дорош, Ш.І.Ібатуллін, О.П.Канаш, А.Г.Мартин, Л.Я.Новаковський, А.М.Третяк, А.В.Тарнопольський та інші, які у своїх працях обґрунтовують принципи класифікації земель як основу для сталого землекористування.

Особливу увагу слід приділити дослідженням Дороша Й.М., Ібатулліна Ш.І., Тарнопольського А.В. та Дорош О.С. [18], які акцентують на

необхідності удосконалення системи державного земельного кадастру, зокрема через створення сучасного класифікатора цільового призначення земельних ділянок, узгодженого з чинним законодавством. У цьому контексті критично оцінюється використання Українського класифікатора цільового призначення землі (УКЦВЗ), який не має нормативного статусу, не зареєстрований у Міністерстві юстиції України та не відповідає вимогам статті 18 Земельного кодексу України [32].

Мартин А.Г. [44] досліджує обмеженість чинної класифікації, яка здебільшого виконує функцію реєстрації земельних ділянок, а не забезпечує їх ефективне планування та управління. Він наголошує на необхідності перегляду підходів до встановлення цільового призначення, з урахуванням сучасних викликів у сфері землекористування.

Jaap Zevenbergen у праці «Systems of Land Registration. Aspects and Effects» здійснює аналіз системи реєстрації прав на землю з точки зору їх технічних, правових та організаційних аспектів, а також впливу цих аспектів на ефективність функціонування таких систем класифікації земель [8].

Таким чином, наукові публікації свідчать про необхідність перегляду класифікаційних підходів у сфері землеустрою, зокрема щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, що є ключовим для забезпечення сталого розвитку, правової визначеності та ефективного управління земельними ресурсами.

**Мета магістерської кваліфікаційної роботи** полягає у комплексному дослідженні науково-методичних та практичних основ землеустрою при відведенні земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення.

Для досягнення поставленої мети були сформульовані такі завдання:

- вивчити теоретико-методологічні засади інституту зміни цільового призначення земельних ділянок;
- здійснити аналіз нормативно-правового забезпечення процесу класифікації земель за цільовим призначенням та механізмів його трансформації;

- дослідити процедурно-організаційні аспекти відведення земельних ділянок за умов зміни їх цільового призначення;
- запропонувати практичні рекомендації щодо науково-методичного обґрунтування зміни цільового призначення земельних ділянок з метою забезпечення ефективного землекористування місцевого рівня.

**Об'єктом дослідження** є село Брусилів розташоване в межах Брусилівської селищної територіальної громади Житомирського району Житомирської області.

**Предметом роботи** є інституційні засади землеустрою, які регламентують процедурні, методичні та організаційні аспекти відведення земельних ділянок у разі зміни їх цільового призначення.

**Сфера застосування** – науково-прикладні засади розглянуті у роботі можуть бути рекомендовані до впровадження в умовах сучасного розвитку земельних відносин та повоєнного відновлення.

**Методологія та методи дослідження.** Магістерська кваліфікаційна робота виконана на основі системного підходу до аналізу теоретичних основ класифікації земель за її цільовим використанням.

У процесі наукового дослідження були використані такі методи:

абстрактно-логічний (теоретичні узагальнення науково обґрунтованих підходів формування землеволодінь різного цільового призначення);

статистичний (групування середніх величин у результаті аналізу сучасного стану використання та охорони земельних ресурсів, а також екологічних показників);

монографічний (аналіз наукових праць і практичних рекомендацій при розробці проєктних пропозицій щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється);

розрахунково-конструктивний (реалізація проєктних рішень та формулювання рекомендацій за темою магістерської роботи).

**Наукова новизна роботи.** Встановлено закономірності впливу зміни цільовим призначення земельних ділянок на трансформацію земельних відносин та ефективність використання земельних ресурсів у межах адміністративних утворень.

**Практична значущість отриманих результатів.** Отримані результати можуть бути використані органами державної влади, місцевого самоврядування, землевпорядними організаціями та фахівцями у сфері просторового планування для обґрунтування організаційно-управлінських рішень, пов'язаних із відновленням земель сільськогосподарського призначення, зокрема тих, які зазнали пошкоджень, уражень і забруднення під час бойових дій.

## РОЗДІЛ 1.

### ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

#### 1.1. Наукові основи цільового призначення земель у системі земельних відносин.

Цільове призначення земель є фундаментальним елементом у структурі земельних відносин, що визначає правовий режим використання земельних ділянок відповідно до їх функціонального навантаження в соціально-економічному та екологічному контексті. Наукове обґрунтування цільового призначення базується на комплексному аналізі природних, економічних, правових та соціальних чинників, які впливають на ефективність землекористування.

У системі земельних відносин цільове призначення виконує роль інструменту просторового планування, забезпечуючи раціональний розподіл земельних ресурсів між різними сферами діяльності — сільським господарством, промисловістю, житловим будівництвом, рекреацією тощо. Наукові підходи до класифікації та зміни цільового призначення земель передбачають використання геоінформаційних технологій, екологічного моніторингу, економічного аналізу та правових норм, що регулюють земельні відносини [43].

Визначення цільового призначення має стратегічне значення для забезпечення сталого розвитку територій, охорони навколишнього природного середовища та запобігання конфліктам інтересів між суб'єктами землекористування. Таким чином, наукові основи цільового призначення земель формують теоретичну та методологічну базу для удосконалення земельної політики та управління земельними ресурсами в умовах трансформації земельних відносин.

Земля виступає як унікальний і ключовий елемент у всій системі людської діяльності. У контексті ринкового середовища земля має різноманітне функціональне призначення, відображаючи себе у складі земельних ресурсів. Іншими словами, планета Земля є природним об'єктом, але водночас й ґрунтом, верхнім шаром, просторовим базисом та об'єктом господарювання, стосовно якого виникають економічні відносини. Соціальна роль землі полягає в тому, що вона є місцем існування та господарювання людей. Крім того, земля виступає як територія держави, що призводить до виникнення її політичної функції [15].

Наведені ролі та фактори підкреслюють багатофункціональний характер землі та її важливий юридичний статус як природного ресурсу.

Таким чином, земля знаходиться в центрі складного переплетіння різних економічних процесів, суспільних і приватних інтересів, адміністративних правил та норм, які необхідно типізувати для застосування щодо неї інструментарію управління. Під типізацією земель розуміємо класифікацію як розподілу сукупності земельних об'єктів на підмножини за подібністю чи розходженням відповідно до обраних ознак і методів. Відповідна структурованість полегшує процес вивчення специфіки земельних ресурсів і дає змогу швидше знайти внутрішні закономірності ринкових властивостей. Об'єктами класифікації в такому разі можуть бути елементи – види цільового призначення земель, типи землекористування. Ознаками типізації повинні виступати найбільш істотні й практично важливі властивості та характеристики об'єктів, які є підставою для їхнього угруповання або розподілення [14, 21].

Поділ земель за цільовим призначенням належить до числа правових інструментів у питаннях забезпечення раціонального землекористування та охорони земель. У загальному розумінні, під цільовим призначенням земельної ділянки слід розуміти визначений законодавством правовий режим її експлуатації (використання), який забезпечує реалізацію права користування земельною ділянкою у такий спосіб, що відповідатиме

суспільним інтересам та не завдаватиме шкоди навколишньому природному середовищу.

Цільове призначення не слід розглядати як «природну властивість» земель, адже його встановлення є, перш за все, вольовим актом держави, спрямованим на якомога повнішу реалізацію земельно-ресурсного потенціалу належної їй території. У той же час встановлення цільового призначення земель має здійснюватися на підставі їх спроможності задовольняти потреби суспільства в основних засобах сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва, а також просторі для розміщення житлової і виробничої забудови, транспортної інфраструктури тощо.

Земля належить до числа вкрай обмежених, невідновних ресурсів, а тому прагнення зберегти її корисні властивості для майбутніх поколінь вимагає чіткої диференціації антропогенного навантаження на земельні ресурси, встановлення дозволених та недозволених способів експлуатації землі, мінімізації негативного впливу на довкілля.

Окремим важливим завданням є спеціальний захист тієї частини земельного фонду, що включає осередки непорушеної природи, має лікувальні, рекреаційні властивості або культурну цінність. Продовольча безпека держави у стратегічному вимірі, в свою чергу, пов'язується зі збереженням земель із найбільш продуктивними, родючими ґрунтами [14].

Раціональне використання земельної ділянки є похідним щодо її цільового призначення, адже лише оперуючи чітко встановленою метою експлуатації землі можна розробляти перелік конкретних методів її використання, визначати особливості розміщення продуктивних сил у межах ділянки, встановлювати склад земельних угідь, а також здійснювати контроль за раціональністю землекористування тощо.

Таким чином, цільове призначення слід визнати головним джерелом обов'язків землекористувача, а отже - особливо важливою характеристикою земельної ділянки.

Земельна ділянка на відміну від інших об'єктів права власності, відносно яких власник вправі здійснювати будь-які дії (знищувати, псувати, споживати тощо), має використовуватися виключно відповідно до її цільового призначення, причому навіть невикористання ділянки також є правопорушенням.

Цільове призначення є важливою кадастровою характеристикою земельних ділянок. Воно обов'язково зазначається у правовстановлюючих документах на земельні ділянки, що надані у власність або користування громадян та юридичних осіб [18].

Стаття 19 ЗКУ [32] встановлює вичерпний перелік із дев'яти категорій земель. Окремо зазначено, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі. Звичайно, чинний перелік категорій земель із модифікаціями успадкований Україною від радянських часів. У часи, коли земля перебувала у виключній державній власності та її використання здійснювалося в дозвільному порядку за правилом «дозволено лише те, що прямо передбачено», поділ земель на категорії за цільовим призначенням цілком себе виправдовував. Між тим, на даний час накопичилося достатньо багато проблем, пов'язаних із поділом земель України на категорії. Численність та серйозність цих проблем змушують замислитись над доцільністю збереження поділу земель на категорії у його існуючому вигляді.

Згідно зі статтею 19 ЗКУ [32], землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі житлової та громадської забудови;
- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;

- землі лісогосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [32].

Відповідно до статті 18, 19, 20 ЗК України визначається наступний поділ після категорії земель – основне цільове призначення земельної ділянки [41]. Визначення сутності основного цільового призначення земельної ділянки у законодавчій базі відсутнє, проте наведено опис для кожної із категорії земель.

Першою категорією земель, де визначається основне цільове призначення земельної ділянки, є землі сільськогосподарського призначення. За статтею 22 ЗК України визначено землі сільськогосподарського призначення, які поділяються на надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції [32].

Відповідно до статті 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування [32].

Землі природно-заповідного фонду також визначено ЗК України. До земельних ділянок цієї категорії віднесено ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Сам склад земель природно-заповідного фонду визначено у статті 44 ЗК України. Такі землі включають природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади,

дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва). Зазначені об'єкти поділяється на природні та штучно створені [29].

Землі оздоровчого призначення визначено статтею 47 ЗК України: до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей [32]. Відповідно дані землі за своєю специфікою конкретизуються Законом України «Про курорти» та «Про охорону навколишнього природного середовища». Відповідно до статті 21 Закону України «Про курорти» організація обслуговування курортів здійснюється санаторно-курортними закладами різної форми власності [9]. Відповідно до цього основне цільове призначення земельних ділянок земель оздоровчого призначення може мати назву – земельні ділянки під санаторно-курортними закладами. Також у межах відповідної категорії земель є земельні ділянки із складу запасу, що не надані у власність або у користування громадянам чи юридичним особам.

Категорію земель рекреаційного призначення віднесено до земель, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. Поняття «туризму» визначається Законом України «Про туризм, відповідно до статті 1 якого туризм – тимчасовий виїзд особи з місця постійного проживання в оздоровчих, пізнавальних, професійно-ділових чи інших цілях без здійснення оплачуваної діяльності в місці перебування [9]. Відповідно до статті 51 ЗК України, що визначає склад земель рекреаційного призначення, сюди належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних

об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації [11]. Порядок визнання територій рекреаційними зонами на землях рекреаційного призначення залежить від їхнього місцезнаходження та виду природних об'єктів на них.

Категорія земель історико-культурного призначення визначена статтею 53 ЗК України. Відповідно до даної статті у складі земель історико-культурного призначення виділено землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби [16].

Землі лісогосподарського призначення визначено статтею 55 ЗК України. До складу цих земель належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства [48]. Виходячи з такого складу земель цієї категорії, всі землі лісогосподарського призначення можна поділити на так звані лісові землі та нелісові землі.

Земельні ділянки із складу запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам) залишаються незмінним елементом основного цільового призначення земельних ділянок для кожної із категорій земель.

Землі водного фонду визначено статтею 58 ЗК України, до складу яких віднесено землі під морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів; штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів [48]. Склад земель водного фонду визначено ч. 1 статті 58 ЗК України та повністю дублює статтю 4 Водного кодексу України. Необхідно звернути увагу, що до складу земель

водного фонду належать не лише земельні ділянки, які знаходяться безпосередньо під водними об'єктами (морем, річкою, озером, водосховищем, ставком, каналом тощо), а також землі, зайняті захисними смугами вздовж водних об'єктів, водогосподарськими спорудами та береговими смугами водних шляхів.

Категорія земель, що об'єднує шість різних напрямів використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, деталізується відповідними статтями ЗК України, що й визначає основне цільове призначення земельних ділянок.

Так, землі промисловості та землі індустріальних парків визначено статтею 66 ЗК України.

Землі транспорту визначено статтею 67 ЗК України і включає землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту [46,48]. До земель транспорту належать землі, надані під будівництво та обслуговування мультимодальних терміналів.

Землі електронних комунікацій, або їх також можна назвати землі зв'язку, визначено статтею 75 ЗК України, якою передбачено, що до таких земель належать земельні ділянки, що надаються у порядку, встановленому ЗК України, у власність або користування фізичним особам - підприємцям та юридичним особам для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж.

Землі енергетичної системи визначено статтею 76 ЗК України та надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача, крім визначених законом випадків розміщення таких об'єктів на землях іншого цільового призначення [48].

Землями оборони статтею 77 ЗК України визначено землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України [46]. Відзначимо, що стосовно земель оборони серед переліку силових структур, котрі беруть участь в обороні країни, не зазначено Службу безпеки України, Службу зовнішньої розвідки, Міністерство внутрішніх справ та інші законні воєнізовані чи спеціальні формування. Тому дане основне цільове призначення земельних ділянок пропонуємо окремо визначати як земельні ділянки іншого призначення.

Визначення терміну класифікація не є сталим та однозначним і тлумачиться відповідно до його сфери й мети застосування. Ілюструє зазначене визначення класифікації як вичерпного і структурованого набору описаних категорій, котрі найчастіше ієрархічно представлені за допомогою цифрових та літерних кодів. Дане тлумачення класифікації визначено Статистичною комісією ООН під час 30 сесії у публікації «Стандартні статистичні класифікації: основні принципи» (1999) [5].

Зокрема, в праці «Удосконалення науково-методичних підходів до класифікації земель сільськогосподарського призначення» під авторським колективом Й. М. Дороша, А. В. Барвінського, О. С. Дорош і В. А. Салюти [15] проаналізовано існуючі науково-методичні підходи до класифікації земель сільськогосподарського призначення як в Україні, так і за кордоном. Науковцями запропоновано фрагмент 3-розрядної класифікації сільськогосподарських земель, в якій ієрархічно розміщені взаємопов'язані показники, що характеризують правовий режим використання земельних ділянок (правовий блок земельного класифікатора) і їх фізичний стан (фізичний блок земельного класифікатора). Ними відзначено, що для юридичного закріплення категорій «вид, підвид, різновид земель», що складають основу фізичного блоку класифікатора земель, необхідно ввести відповідні зміни до національного земельного законодавства. На їх

переконання, сучасні класифікації земель (земельних ділянок) мають формуватися з урахуванням таких принципів: комплексність, системність, вичерпність; ієрархічність і законність; відповідати вимогам автоматизованих технологій ведення державного земельного кадастру та здійснення моніторингу земель; враховувати рекомендації Європейської Економічної Комісії при ООН [5].

Авторським колективом у складі Д.С. Добряка, О.П. Канаша, Д.І. Бабміндри та І.А. Розумного у науковій праці «Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання»[14] обґрунтовано теоретико-методологічні засади напрямів використання орних земель України на основі класифікації їх за придатністю для вирощування сільськогосподарських культур з урахуванням конкретних особливостей природно-екологічних умов середовища. Акцентовано увагу й на тому, що, беручи до уваги строкатість умов клімату, будову земної поверхні, якість ґрунтового покриву та придатність його для вирощування сільськогосподарських культур, землеробство повинне бути всебічно обґрунтоване й максимально пристосоване до місцевих агроекологічних умов. Також авторами висвітлено досвід зарубіжних систем класифікації сільськогосподарських земель. У цьому ж контексті варто відзначити працю О.П. Канаша «Принципи класифікації земель як основа раціонального використання земельних ресурсів», яка фактично є продовженням дослідження класифікації сільськогосподарських земель [37].

А.М. Третяк та Й.М. Дорош у праці «Класифікація земель за їх категоріями, типами землекористування, цільовим призначенням та дозволене використання земель» обґрунтували підхід до класифікації землекористувань, заснований на врахуванні функціонально-галузевого розподілу за категоріями земель залежно від ступеня антропогенного навантаження і допустимого режиму господарського використання. Науковцями запропоновано й класифікацію землекористувачів, яка поділяється за видами власності (державні, муніципальні, корпоративні, приватні), за характером діяльності

(владні, надання послуг, виробничі, суспільні) та за масштабом діяльності (загальнодержавні, регіональні, місцеві (муніципальні), галузеві) [62].

Згідно з основним цільовим призначенням згаданих частин єдиного земельного фонду земельним законодавством України встановлюється і правовий режим їхнього використання в народному господарстві. Іншою кваліфікаційною ознакою земельного фонду України є природно-історичний стан і господарське використання окремих його частин — земельних угідь, тобто ділянок землі (масивів), які систематично використовуються для певних господарських цілей та мають якісні ґрунтові відмінності природно-генетичного характеру.

Усі земельні угіддя України діляться на дві умовні групи:

- 1) сільськогосподарські, які використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції (продуктивні землі);
- 2) несільськогосподарські, тобто землі, які не залучені в сільськогосподарський обіг.

До сільськогосподарських належать: рілля, сінокоси, пасовища, багаторічні насадження. До несільськогосподарських відноситься решта земель (ділянки під лісом, болотом, будівлями, дорогами, населеними пунктами, об'єктами промисловості, енергетики і т. п.) [35].

Управління земельним фондом (земельними ресурсами) в Україні здійснюється шляхом регулювання земельних відносин через нормативні акти, забезпечення додержання вимог земельного законодавства, систематичного контролю за використанням і охороною земель, застосування засобів впливу на порушників цього законодавства [19].

Таким чином, функції державного регулювання земельних відносин і є функціями державного управління земельними ресурсами. За характером управління, обсягом його функцій, як це видно з даних про розподіл земельного фонду за категоріями, власниками землі і землекористувачами, в Україні склалося загальне і галузеве (міжгалузеве) державне управління земельним фондом.

## **1.2. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні.**

Основу правового регулювання земельних відносин становлять принципи, які відображають характер і тенденції розвитку земельного права. Принципами права прийнято вважати основні положення, вихідні ідеї, що відзначаються універсальністю, загальною значущістю, вищою імперативністю і відображають істотні положення права. Принципи земельного права реалізуються шляхом відтворення цих положень у земельному законодавстві, які пронизують його систему та вдосконалення разом з її розвитком.

Ціла група принципів земельного права зумовлена специфікою об'єкта земельних відносин – земель, яким властиві такі риси, як просторова обмеженість, постійність місцезнаходження, незамінність у процесі сільськогосподарського виробництва, родючість. Найбільш повно особливості земельних відносин виявляються в землях сільськогосподарського призначення.

Ці особливості дають змогу виділити такі принципи земельного права, як пріоритет сільськогосподарського землекористування; цільовий характер використання земель; стабільність землекористування; принцип раціонального використання земель [40].

Принцип цільового використання земель пронизує зміст усіх інститутів земельного права, виходячи з того, що цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови, межа експлуатації (використання) земельних ділянок для досягнення конкретних цілей з урахуванням категорій земель, які мають особливий правовий режим.

На даний момент державна політика України щодо забезпечення сталого розвитку землекористування, створення екологічно безпечних умов для провадження господарської діяльності в аграрному секторі реалізується на підставі основних положень Земельного кодексу; законів України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про

державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин», «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони», «Про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень» (передбачено ряд змін до регулювання податкового навантаження на сільськогосподарських виробників), «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану»; Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель» тощо [27,28,29,30,31,32,33,34].

Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» регулює відносини у галузі охорони, використання і відтворення природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки, запобігання і ліквідації негативного впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище, збереження природних ресурсів, генетичного фонду живої природи, ландшафтів та інших природних комплексів, унікальних територій та природних об'єктів, пов'язаних з історико-культурною спадщиною [6].

Закон України «Про державний земельний кадастр» [34] регулює відносини з приводу створення єдиної державної геоінформаційної системи відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, даних про кількісну та якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами. Державний земельний кадастр є основним засобом реалізації земельної політики держави, що дає можливість отримати

інформацію про землі та земельні ділянки України з використанням можливостей інтернет-сервісів.

Автоматизована Національна кадастрова система мінімізує дублювання робіт із збору та реєстрації геопросторових даних; забезпечує сумісність даних від різних виробників; усуває необґрунтовані бар'єри та обмеження в інформаційній взаємодії виробників і споживачів даних; забезпечує постійний моніторинг стану природних ресурсів країни (земель в тому числі); сприяє створенню національної системи технічних регламентів та стандартів в сфері геоінформатики, гармонізованих з міжнародними стандартами, що інтегрує Україну в процес побудови європейської інфраструктури геопросторових даних; забезпечує рівноправний та відкритий доступ споживачів до геопросторових даних; розширює ринкові відносини у сфері топографо-геодезичної, картографічної, кадастрової та геоінформаційної діяльності.

Аналізуючи існуючу правову базу використання земель слід охарактеризувати ряд нормативно -правових актів, зміст яких визначає принципи використання земель в Україні.

Закон України «Про охорону земель» визначає правові, економічні та соціальні основи охорони земель з метою забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля [28].

Доцільно регламентувати механізм відшкодування збитків, завданих навколишньому середовищу внаслідок порушень земель, який визначається природно-технічними умовами порушень земель, їх розміщенням у різних природних зонах, організацією та освоєністю території, ускладненням конфігурації господарських угідь. Отримані кошти слід направляти на поліпшення порушених земель.

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» визначає правові, економічні та соціальні основи організації здійснення державного контролю за використанням та охороною

земель і спрямований на забезпечення раціонального використання і відтворення природних ресурсів та охорону довкілля [33].

Закон України «Про оцінку земель» визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, забезпечення проведення оцінки земель, з метою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель [26].

На основі аналізу й узагальнення законодавчих і нормативно-правових документів встановлено, що механізми обігу земель почали впроваджувати з 1 липня 2021 р. При цьому вони стосуються земель приватної власності. Заборона відчуження сільськогосподарських земель державної і комунальної власності залишилась. Мораторій на тимчасово окупованих територіях також продовжує діяти.

До 1 січня 2024 р. юридичні особи в Україні не матимуть можливості набути земельні ділянки, які перебувають у приватній власності та віднесені до земель для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; земельні ділянки, виділені в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельні частки (паї), крім випадків переходу до банків права власності на земельні ділянки як предмет застави, передачі земельних ділянок у спадщину, обміну (міни) земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками яких становить не більше 10% та відчуження земельних ділянок для суспільних потреб.

До суб'єктів, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, віднесено: громадян України; юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України,

учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; державу.

Стосовно банківських установ запроваджено обмеження щодо умов і порядку набуття земель у власність: лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. При чому, такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності [46].

Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення юридичними особами, створеними і зареєстрованими за законодавством України, учасниками (засновниками) або кінцевими бенефіціарними власниками яких є особи, що не є громадянами України, може здійснюватися з дня та за умови схвалення такого рішення на референдумі. При цьому, діюче законодавство містить перелік суб'єктів, яким заборонено набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за будь-яких умов. Запроваджено обмеження по площі земельних ділянок, які можуть перебувати у власності однієї особи. Передбачено переважне право придбання земельної ділянки. Відповідно до ст. 9 Закону України «Про оренду землі» таке право має орендар, який може мати у власності відповідну земельну ділянку. Водночас орендар може передати переважне право на придбання ділянки іншій особі, про що повинен письмово повідомити власника земельної ділянки. Визначено можливість конфіскації земельної ділянки (площі, що перевищує дозволений обсяг), набутої з порушенням установленого порядку, умов щодо суб'єкта права власності або максимально допустимої площі земель [46].

Нормативно-правове забезпечення цільового використання земель в Україні здійснюється на основі Земельного кодексу України, який визначає категорії земель та їх правовий режим, а також інші закони та нормативні акти, що регламентують правила використання землі відповідно до її цільового призначення. Ключовими елементами цього забезпечення є: класифікація земель за цільовим призначенням, встановлення порядку їх використання,

процедура зміни цільового призначення та контроль за дотриманням цих норм, а також відповідальність за їх порушення.

Цільове призначення земельної ділянки – це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. При встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення[16].

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо земельних ділянок, якими розпоряджаються органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування на підставі їх рішень, а земельних ділянок приватної власності - їх власниками.

Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженням комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту. Саме такі вимоги зазначені у статті 20 Земельного кодексу України.

При розробленні документації із землеустрою, формуванні земельних ділянок, визначення категорії земель та виду цільового призначення земельних ділянок розробники керуються Земельним законодавством, в тому числі статтею 20 та пунктом 23 ПЕРЕХІДНИХ ПОЛОЖЕНЬ Земельного кодексу України [32].

Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» введено в дію Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок та Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок (відповідно додаток 59 та 60 до Порядку ведення Державного земельного

кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051) [54].

Зміна цільового призначення земельних ділянок (тобто переведення земельної ділянки з однієї категорії, визначеної частиною 1 статті 19 ЗК України в іншу, або віднесення від одного виду цільового призначення до іншого) здійснюється за проєктами землеустрою з дотриманням відповідної процедури [63].

О.С. Дорош, Р.І. Буряк та І.П. Купріянич у праці під назвою «Землевпорядний регламент як інструмент планування розвитку землекористування в Україні» запропонували складовими класифікації земель за їх категоріями типи землекористування, цільове призначення земель та дозволене використання земель у межах законодавчо визначених категорій земель. Науковцями наведено визначення термінів «тип землекористування», «класифікація цільового призначення земель», «функціональне використання земельної ділянки» [22].

А.Г. Мартин у науковій праці «Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок» сконцентрував увагу на проблемах класифікації земель та встановлення цільового призначення земельних ділянок. Йдеться про застосування назв із Українського класифікатора щодо цільового використання землі. Вказав на принципові відмінності понять «категорія земель», «основне цільове призначення земельної ділянки», «цільове призначення земельної ділянки». Наявні й дослідження щодо розходжень у нормах класифікації, що наявні у земельному законодавстві [44].

Згідно з частиною 5 статті 20 ЗК України [32] види цільового призначення земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Не слід забувати, що незважаючи на те, що функції встановлення цільового призначення земельних ділянок відносяться законом до функцій органів влади, все ж таки певні права щодо встановлення цільового призначення надані й громадянам та юридичним особам, тобто вони мають право ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їх власності.

Це підтверджується прийнятим законом «Про регулювання містобудівної діяльності». Стаття 24 цього закону говорить, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та детальному плану території, забороняється Земельним кодексом України.

Власники та землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки.

Поняття «використання земельної ділянки не за цільовим призначенням» стосується тих випадків, коли на земельній ділянці з певним цільовим призначенням (видом використання) проводиться діяльність, яка виходить за межі цільового призначення земельної ділянки та фактично використовується всупереч цільовому призначенню, зазначеному правовстановлюючих документах.

У разі нецільового використання земельної ділянки орендар може бути за ініціативою орендодавця позбавлений права користування земельною ділянкою в судовому порядку (п. «г» ч.1 ст. 141, п. «а» ч.1 ст. 143 Земельного кодексу України) [32].

Нецільове використання землі орендарем є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки за ініціативою орендодавця.

### **1.3. Класифікація земель за цільовим призначенням та особливості їх використання.**

Упродовж тривалого часу в Україні спостерігається тенденція до зростання обсягу землевпорядних робіт, зумовлених зміною цільового призначення земельних ділянок за ініціативою власників землі та землекористувачів. Переважна більшість осіб (близько 80%) у процесі паювання отримали землі сільськогосподарського призначення у власність і, як свідчить практика, виявились неспроможними ефективно їх обробляти, що спричинило негативні наслідки загалом у землекористуванні [55].

Тому розподіл земель за цільовим призначенням та видами використання є актуальним питанням, вирішення якого забезпечить основу ефективного управління земельними ресурсами та землекористуванням.

Класифікація земель, зазвичай, стосується їх використання за категоріями, цільовим призначенням земельних ділянок та виду використання.

Класифікація поділу земель у розвинених країнах світу базується на принципі від загального до конкретного, що дає змогу ефективніше здійснювати моніторинг земельних відносин, наповнювати кадастр і створювати аналітичну інформацію за відповідними критеріями.

Нині, враховуючи законодавчі зміни і відсутність повноцінного обліку земельних ділянок та земельної статистичній звітності, постає необхідність перегляду, унормування і деталізації класифікації земель. Найбільш динамічні процеси щодо використання земельних ділянок відбуваються в житловій та громадській забудові, де з'являється відповідна забудова, яка за своїм функціональним призначенням має різний відсоток оподаткування. Існуюча класифікація цільового призначення земель не охоплює всього спектру можливих видів використання земель, на яких розміщуються або можуть бути розміщені об'єкти в межах категорії земель житлової та громадської забудови, функціонуванням містобудівного кадастру. Вагомим викликом, що вплинув

на використання земель за їх цільовим призначенням, стало повномасштабне вторгнення російської федерації на територію України [16].

Земля має унікальне і ключове значення у всій системі діяльності людини. У ринковому середовищі земля має багатофункціональне призначення, що відображається й обумовлюється складом земельних ресурсів. Тобто, як природний об'єкт Земля – це планета, об'єктно незалежна від існування людей. Проте земля є одночасно і ґрунтом, верхнім шаром, просторовим базисом – об'єктом господарювання, що відображає економічні відносини. Соціальна роль землі полягає в тому, що вона є місцем існування життя людей. Земля також є територією держави, що зумовлює її політичну функцію.

На сьогодні до Державного земельного кадастру відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться виключно у вигляді коду цільового призначення, який має формат XX.XX (5 символів включаючи крапку). Внесення разом з кодом письмової назви цільового призначення є порушенням формату внесення даних, та потребує виправлення.

Код цільового призначення має відповідати Класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок (далі – Класифікатор) (додаток 59 до Порядку ведення державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 № 1051 ) [54] .

У цьому класифікаторі наведено:

Коди видів цільового призначення (наприклад, 01.01, 02.01 тощо)

Назви призначень (наприклад, для ведення фермерського господарства, для будівництва житлового будинку)

Категорії земель (сільськогосподарського призначення, житлової забудови, промисловості тощо)

Відповідність кодам УКЦВЗ та КВЦПЗ

Однак, бувають випадки, коли цільове призначення земельної ділянки визначено згідно із документами, які набрали чинності до прийняття

постанови Кабінету Міністрів України від 17.12.2012 № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [54].

Класифікація цільового призначення та видів використання земель повинна базуватися на стійкій основі, яку забезпечують формальне і неформальне інституціональне забезпечення. Найголовнішим формальним елементом у цьому відношенні став ЗК України. У статтях 18, 19, 20 Кодексу наведено складові класифікації земель, зокрема, такі як категорія земель, основне цільове призначення земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки та вид цільового призначення земельної ділянки [32]. Лише цільове призначення земельної ділянки як термін має законодавче визначення, що наведено у Законі України «Про землеустрій» [27]. На нашу думку, цей термін за своїм визначенням із 2003 по 2020 рік було змінено на кращу інтерпретацію, оскільки означив місце і тим самим вказав на відмінність від термінів категорія земель та вид цільового призначення.

Так, у ЗК України (2003) [32], цільове призначення земельної ділянки трактується як використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку [24].

У редакції 2020 року цільове призначення земельної ділянки вже трактується як допустимі напрями використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства [11, 12, 25].

Формальне забезпечення визначення поняття категорії земель також частково підкріплене статтями 13, 14, 41 Конституції України, оскільки саме в цих статтях згадується термін земля, а не земельна ділянка. Тому, на нашу думку, в інституціональному забезпеченні поняття категорії земель основний правовий документ держави – Конституція – підсилює інституціональне забезпечення відповідної класифікації.

У статті 13 Конституції України зазначено, що, зокрема, земля є об'єктом виняткового права власності Українського народу в межах території

України [40]. За межами України до таких об'єктів віднесені природні ресурси континентального шельфу та виключної (морської) економічної зони, на які поширюється юрисдикція України як самостійної суверенної держави. Виходячи із цих приписів, можна зробити висновок, що стаття 13 містить вичерпний перелік об'єктів, що вважаються винятковою власністю усього українського народу в цілому, до якої насамперед і відноситься земля. Право власності відповідно делегується суб'єкту, що визначено як Український народ, обов'язок якого використовувати землю, щоб не завдавати шкоду людині і суспільству. Стаття 14 Конституції України є логічним продовженням і розвитком приписів попередньої статті та виокремлює землю як найважливіший природний ресурс, правовідносини щодо якого потребують додаткового регулювання. Саме стаття 14 визначає землю винятковим природним ресурсом, що складає основу життєдіяльності всього населення України та основу її економіки, суспільних і соціальних відносин. З метою забезпечення такого виняткового статусу землі потребується здійснення особливих заходів з охорони цього ресурсу.

Таким чином, на підставі статей 13 та 14 Конституції України, визначаємо зв'язок між основним законодавчим документом країни та Земельним кодексом, що задає політику регулювання відносин щодо земель та земельних ділянок. Також статтею 41 Конституції України наголошується, що всяке право особи, право власності не може бути реалізоване на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, завдавати шкоди навколишньому середовищу, завдавати шкоди біосистемам і природним якостям землі [42].

Як зазначалося раніше, основним нормативно-правовим актом земельного законодавства України, який конкретизує положення Конституції України щодо регулювання земельних відносин та визначає основний зміст практично всіх інститутів земельного права, є ЗК України.

Статті 18, 19 та 20 ЗК України (Глава 4 розділу II) визначають складові структури класифікації земель, зокрема, такі як категорія земель, основне

цільове призначення земельної ділянки, цільове призначення земельної ділянки та вид цільового призначення земельної ділянки [32]. За статтею 18 ЗК України визначено, що основною ознакою належності земель до земель України є їх знаходження в межах території України, в тому числі до земель України належать острови та землі, зайняті водними об'єктами. Також землі в межах території України поділено на відповідні категорії. Кожна категорія при цьому має особливий правовий режим. Перелік відповідних категорій земель наведено у статті 19 ЗК України, в якій також землі України за основним цільовим призначенням ув'язано із категоріями земель [17].

Перелік категорій земель обумовлює поділ земель в Україні, які потім за відповідним критерієм поділяються на інші, більш детальні рівні, що в цілому складають цільове призначення земельної ділянки. Саме таким чином і встановлюється зв'язок між поняттям земля в Конституції України, категорією земель у ЗК України і з'являються передумови поетапного переходу до конкретної земельної ділянки із відповідним цільовим призначенням.

Саме цільове призначення земельної ділянки вже впливає на обсяг прав і обов'язків суб'єктів земельних відносин. Завдяки цільовому призначенню земельної ділянки та видам цільового призначення можливо забезпечувати їх облік у Державному земельному кадастрі.

Цільове призначення земель нині визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (КВЦПЗ), затвердженої наказом Держкомзему України від 23.07.2010 № 548 [47].

Однак, всупереч частині другій ст. 19 ЗКУ, землі запасу в КВЦПЗ не входять до кожної з категорій, а визначені окремо та мають свій окремий код КВЦПЗ 16.00, тобто визначаються як окрема категорія земель. Було б більш правильно, відповідно до вимог законодавства в КВЦПЗ, додати в межах кожної категорії земель землі запасу. Відповідно до частини п'ятої статті 20 ЗКУ, види цільового призначення земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог,

встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 цього Кодексу. Тобто можна дійти висновку, що вид використання несільськогосподарських земель визначається власником земельної ділянки в межах її цільового призначення з урахуванням категорії землі та встановлених законами України до земель цих категорій вимог, як то наявної містобудівної документації та будівельних норм для земель житлової та громадської забудови, екологічних та природоохоронних для земель природно-заповідного фонду (ПЗФ) тощо. Таким чином, власник земельної ділянки не може на власний розсуд використовувати свою ділянку, а лише в межах її цільового призначення, тобто власність зобов'язує власника виконувати визначені законодавством приписи та правила. Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ст. 41 Конституції України). До прикладу, на присадибній земельній ділянці (код КВЦПЗ 02.01) можна будувати житловий будинок індивідуального типу та господарські будівлі і споруди, але будувати багатоквартирний житловий будинок, кафе, магазини, об'єкти промисловості тощо власник цієї ділянки не може. Що стосується земель сільськогосподарського призначення, то вид їх використання залежить не стільки від цільового призначення, як від виду угідь. Зокрема, якщо маємо, наприклад, три земельні ділянки одного цільового призначення – ОСГ, але за угіддями одна ділянка віднесена до ріллі, друга – до пасовищ, третя – до багаторічних насаджень. Звідси, незважаючи на те, що всі три ділянки мають однакове цільове призначення – ОСГ (код КВЦПЗ 01.03), першу ділянку власник (орендар) має право орати, сіяти та вирощувати на ній сільськогосподарські культури з врахуванням вимог з додержання сівозмін, на другій – тільки випасати худобу, на третій – закласти та вирощувати сад,

виноградник чи ягідник, тобто використовувати під багаторічні насадження. Тобто використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення залежить від виду угідь цих ділянок.

Існуюча класифікація земель за категоріями не охоплює всіх земель. Наприклад, землі загального користування населених пунктів (ч. 4 ст. 83 ЗК України) [32] не включено до існуючої класифікації земель [10, 11].

Щодо ролі класифікації в забезпеченні ефективності державного управління відзначимо наступне. Істотною проблемою у кожній галузі знань у сучасному світі є обробка значної кількості інформації, її розподілення та унормування. Адже прийняття ефективних управлінських рішень кінцевим споживачем цілком пов'язане з наявністю такої інформації. Найбільш ефективним шляхом систематизації накопиченої інформації є її класифікація, яка полягає в поділі досліджуваного предмета на окремі групи. Таке групування має відбуватись за виявленими подібностями і відмінностями із зазначенням ознак, які притаманні члену певної групи.

Отже, процес систематизації, групування і розподілення інформації за відповідними ознаками та відмінностями є класифікацією. Відповідно класифікатори застосовуються для спрощення роботи зі збору інформації, систематизації даних і зазначення кодів у різних уніфікованих документах [3, 25].

Диверсифікація предмету при класифікації має важливе значення при формуванні критеріїв та його ознак. Ознаки класифікації можуть бути істотні або неістотні. Враховуючи відповідну ознаку, класифікація, виконана за істотними ознаками, називається природною [1]. В іншому випадку класифікація за несуттєвими, неістотними ознаками називається штучною, або допоміжною. Також існують класифікації перехідної форми, які притаманні обом формам. Прикладом перехідної форми класифікації є права і свободи людини (громадянина), свободи слова, що віднесено до природних (вроджених) прав й одночасно – до політичних прав. Виходячи із цього, класифікації можуть бути універсальними, спеціальними (галузевими), що

включають коло однорідних явищ. Іншим прикладом є класифікація земельної ділянки, яка одночасно виступає як товар, що є об'єктом угод (до яких відносять купівлю та продаж, дарування, заставу), так і має споживчі властивості відповідно до потенціалу продуктивності земельної ділянки (якість ґрунтів, деградаційні процеси тощо). Варто зауважити, що при класифікації земель необхідно виходити із принципів розумної доцільності, повноти аналізу про об'єкт дослідження, не перевантажуючи класифікатори нефункціональною інформацією.

Й.М. Дорош і О.С. Дорош у монографічному дослідженні «Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки» акцентували увагу на удосконаленні чинної класифікації обмежень у використанні земель за типами і видами для зручності застосування її у землевпорядній практиці та поступовій імплементації у практику господарської діяльності. Розкрито також проблеми пов'язані з формуванням та функціонуванням інституту обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки й наведені пропозиції з удосконалення нормативно-правового забезпечення для ефективнішого їх функціонування [19].

У навчальному посібнику «Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні» окрім вище зазначеного, авторами запропоновано методичні підходи до оцінки недоодержаних доходів та відшкодування втрат і збитків спричинених обмеженнями у використанні земель та наведено порядок реєстрації територіальних обмежень у використанні земель і земельних ділянок у Державному земельному кадастрі [20].

Міжнародний досвід розвитку кадастрових і реєстраційних систем, зокрема в країнах Скандинавії та деяких постсоціалістичних країнах. Він також розглянув зміст, структуру та організацію управління такими системами, акцентуючи увагу на необхідності поліпшення схеми взаємодії різних державних органів, землекористувачів і громадськості, для підвищення дієвості державного контролю за використанням та охороною земель, потребі

в оптимізації систем ведення державного земельного кадастру й реєстрації нерухомого майна, прав на нього та угод з ним [2,6].

Розглянемо практики формування класифікаторів у передових країнах світу, насамперед, Сполучених Штатів Америки (США) та країн-членів Європейського Союзу (ЄС).

Система класифікації землекористування та використання землі в США (англ. *Land use land cover classification system*) побудована за двома принципами. Перший принцип класифікації – це фізичний тип землі, під яким виділяється земельний покрив (наприклад, ліс або відкрита вода). Другий принцип класифікації – опис того, як саме людиною використовується земля, тут йдеться про класифікацію землекористувань. Таким чином, застосовуючи ці принципи, порівнюючи дані про земельний покрив за певний період часу, класифікуються відповідні тенденції і зміни в землекористуванні, диференціюється типологія земельних відносин. Відповідно, цей підхід слугує для класифікації земельного покриву та систематизації землекористувань. При цьому система класифікації складається із наступного поділу [7,48]:

- місцеві та забудовані землі;
- житлові;
- одноповерхові;
- багатоквартирні;
- малоповерхові;
- багатоквартирні високі;
- комерція та послуги;
- центральні ділові райони;
- розробка комерційної смуги;
- ізольовані комерційні установи та інше;
- промислові;
- транспорт та комунікація;
- промислово-комерційні комплекси;

- змішаних міських та забудованих;
- інші міські та забудовані;
- рекреаційні землі;
- сільськогосподарські землі;
- пасовища;
- ліс;
- змішані хвойні;
- листяні ліси;
- води;
- болота;
- відкриті землі;
- землі, що відновлюються [7,48].

У розрізі країн-членів ЄС статистичною службою, відповідальною за збір статистичної інформації, в тому числі щодо земельних ресурсів, є *Eurostat*. Система класифікації щодо покриву землі, землекористування та ландшафту називається *Land cover and land use, landscape* (скорочено *LUCAS*). Вона характеризується чітким структурним поділом земельного покриву та землекористування, ієрархічністю, а також порівняльністю з іншими існуючими системами покриву й використання земель. Тобто, поділ за покривом землі та землекористуванням базується на змішаній класифікації. Система класифікації *LUCAS* складається із декількох підкласифікацій, до яких віднесено:

- статистика використання земель;
- статистика земельного покриву;
- особливості обстеження водних ресурсів;
- описування типів лісів та інше.

Загалом класифікація *LUCAS* виділяє 77 класів для відповідної класифікації земельного покриву. Проте саме класифікація земельного покриву передбачає виділення таких основних категорій:

- посівні ділянки;
- ліси;
- чагарники, луги;
- штучні землі;
- відкриті землі;
- води;
- заболочену місцевість [48].

Підсумовуючи досвід класифікації земель, що застосовується у розвинених країнах світу, констатуємо, що в цілому його структура визначена за принципом від загального до конкретного поділу земель за відповідними класифікаторами. Існуючий класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок в Україні потребує перегляду та уточнення за рядом позицій, а також має місце дублювання інформації щодо об'єктів.

## **Висновки до першого розділу**

Використання земель в Україні за цільовим призначенням є ключовим елементом формування ефективної системи землекористування, особливо в межах сільських територій. Науково-обґрунтоване розмежування земель за видами використання дозволяє не лише оптимізувати планування територіального розвитку громад і аграрних підприємств, а й забезпечити сталий розвиток сільських територій. Це створює передумови для складання програм використання та охорони земель, а також для прогнозування їх майбутнього функціонального навантаження.

Встановлення цільового призначення земель передбачає необхідність визначення дозволених і заборонених способів експлуатації земельних ділянок, а також впровадження механізмів, спрямованих на мінімізацію негативного впливу на навколишнє середовище. Встановлення цільового призначення дозволяє забезпечити контроль за використанням земель відповідно до їх функціонального навантаження, сприяє ефективному

плануванню територій та формуванню екологічно збалансованої системи землекористування.

Правовою основою використання земель за їх цільовим призначенням в Україні визначено Земельний кодекс України, а також у низці спеціальних законів, таких як «Про землеустрій», «Про охорону земель», «Про оренду землі» тощо. Ці нормативні акти визначають порядок класифікації земель, їх категорії, форми власності та допустимі види цільового призначення. Вони також регламентують процедури зміни цільового призначення земельних ділянок, що має важливе значення для забезпечення законності та прозорості в управлінні земельними ресурсами.

Особливості категорії земель за основним цільовим призначенням полягають у тому, що кожна земельна ділянка належить до певної категорії (сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, природоохоронного призначення тощо), яка визначає її функціональне навантаження та допустимі види діяльності. Основне цільове призначення є базовим критерієм для ведення Державного земельного кадастру, планування територій та розробки стратегій сталого розвитку. Водночас, існуюча класифікація земель потребує оновлення з урахуванням сучасних технологій, екологічних викликів та соціально-економічних змін.

Існуюча система класифікації земель протягом тривалого часу досить успішно використовувалася для підготовки статистичної звітності, матеріалів, ведення Державного земельного кадастру та вирішення цілого комплексу питань, пов'язаних із плануванням використання земель.

Раціональне використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення та фактичного виду використання в межах сільських територій є важливою передумовою для формування стратегічних підходів до просторового планування, розвитку землекористування територіальних громад і аграрного сектору. Такий підхід сприяє розробці програм ефективного використання та охорони земель, а також дозволяє здійснювати прогнозування майбутніх сценаріїв їх експлуатації.

У цьому контексті актуальним є наукове обґрунтування пропозицій щодо оновлення системи класифікації земель, зокрема шляхом розробки альтернативних варіантів розподілу земель за цільовим призначенням і видами використання. Це дозволить врахувати сучасні виклики, пов'язані з екологічною безпекою, цифровізацією кадастрових процесів та змінами у законодавстві. Впровадження більш гнучкої та комплексної класифікації стане основою для підвищення ефективності управління земельними ресурсами, забезпечення їх охорони та сталого розвитку територій.

## **РОЗДІЛ 2.**

### **АНАЛІЗ ПРОСТОРОВИХ УМОВ ТЕРИТОРІЇ У ПРОЦЕСІ ВИЗНАЧЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК (НА ПРИКЛАДІ СЕЛИЩА БРУСИЛІВ ЖИТОМИРСЬКОГО РАЙОНУ ЖИТОМИРСЬКОЇ ОБЛАСТІ)**

#### **2.1. Загальна характеристика сучасного стану використання земель об'єкту дослідження**

Аналіз просторових умов території у процесі визначення та зміни цільового призначення земельної ділянки є фундаментальним етапом, що забезпечує науково обґрунтоване прийняття управлінських рішень у сфері землекористування. Просторові умови формуються сукупністю природних, техногенних та функціональних характеристик, які визначають можливість і доцільність трансформації виду використання земель. До таких характеристик належать морфологічні особливості рельєфу, гідрологічний режим, стан ґрунтового покриву, наявність зелених насаджень, а також розташування об'єктів інженерної та транспортної інфраструктури.

Територія об'єкта дослідження розташована в межах Житомирської області, що знаходиться на півночі України. Географічно область охоплює дві природні зони — Поліську низовину на півночі та Придніпровську височину на півдні.

Область межує: на сході — з Київською областю, на півдні — з Вінницькою, на заході — з Хмельницькою та Рівненською областями.

Адміністративним центром області є місто Житомир, яке виконує функції головного політичного, економічного та культурного осередку регіону [60].

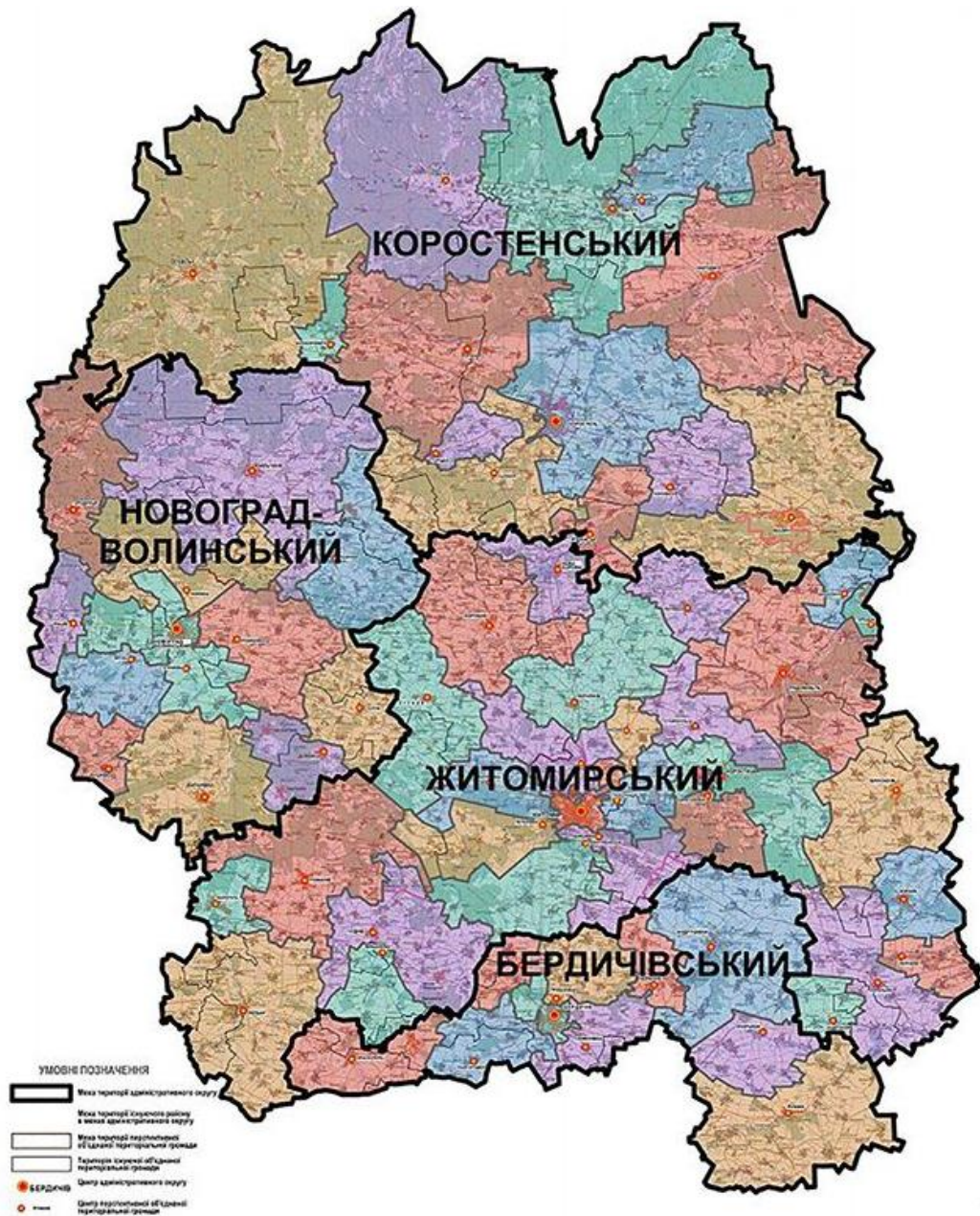
Житомирська область була створена 22 вересня 1937 року шляхом виділення західних районів із складу Київської області. З того часу вона зазнала адміністративних змін, але зберегла свою роль важливого регіону з

потужним аграрним потенціалом, значними лісовими ресурсами та розвиненою інфраструктурою (Рис 2.1.).



**Рис. 2.1. Розташування Житомирської області в межах адміністративного поділу України [59].**

Після адміністративно-територіальної реформи 2020 року Житомирська область була поділена на чотири укрупнені райони: Житомирський, Бердичівський, Коростенський та Звягельський. Має 12 міст (Бердичів, Житомир, Коростень, Малин, Звягель, Андрушівка, Баранівка, Коростишів, Овруч, Олевськ, Радомишль, Чуднів), 43 селища міського типу, 1619 сільських населених пунктів (Рис.2.2.). Такий поділ спрямований на оптимізацію управління територіями, покращення доступу до адміністративних послуг та ефективніше використання ресурсів.



**Рис. 2.2. Адміністративний поділ Житомирської області [59].**

Бердичівський район розташований на півдні області. Його адміністративним центром є місто Бердичів — важливий історичний та культурний осередок. Район має аграрну спрямованість, тут активно розвивається харчова промисловість, зокрема переробка сільськогосподарської продукції. Територія району характеризується сприятливими умовами для ведення сільського господарства [59].

Коростенський район — найбільший за площею, охоплює північну частину області. Центром є місто Коростень. Район багатий на природні

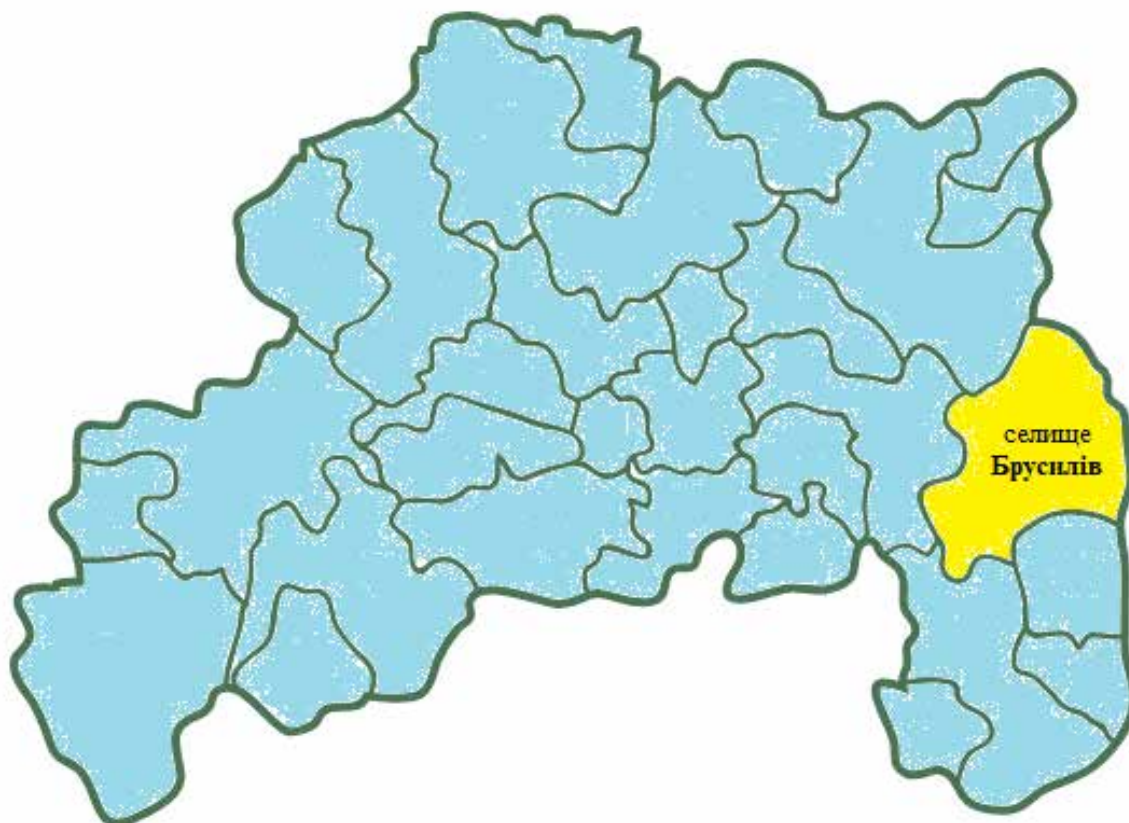
ресурси, зокрема ліси, що створює передумови для розвитку лісового господарства, деревообробної промисловості та екотуризму. Значна частина території належить до зони Полісся, що визначає специфіку землекористування.

Звягельський район (до 2022 року Новоград-Волинський район) з адміністративним центром у місті Звягель розташований на заході області. Район має потужний аграрний потенціал, розвинену переробну промисловість та культурну спадщину. Він відомий як батьківщина Лесі Українки, що додає йому туристичної привабливості.

Такий поділ дозволяє враховувати природно-географічні, економічні та соціальні особливості кожного району, сприяючи збалансованому розвитку регіону.

Житомирський район охоплює центральну частину області з адміністративним центром у місті Житомир. Це найбільш урбанізований район, де зосереджені основні промислові підприємства, заклади освіти, охорони здоров'я та культури. Район має розвинену транспортну інфраструктуру та високий рівень соціально-економічного розвитку.

Територія району (Рис. 2.3.) охоплює центральну частину області та включає як міські, так і сільські зони. Він має розвинену інфраструктуру, потужну промислову базу, заклади вищої освіти, медичні установи та культурні об'єкти. На його території функціонують підприємства машинобудування, харчової, легкої та деревообробної промисловості.



**Рис. 2.3. Житомирський район Житомирської області в розрізі територіальних громад у його складі [50].**

Сільські громади району, а саме 31, активно займаються сільським господарством, зокрема вирощуванням зернових, овочів, а також тваринництвом. Завдяки сприятливим природно-кліматичним умовам, район має високий аграрний потенціал [56].

Житомирський район є важливим транспортним вузлом, через який проходять міжнародні та міжрегіональні автомобільні та залізничні маршрути. Це сприяє розвитку логістики, торгівлі та інвестиційної привабливості території.

Завдяки поєднанню урбанізованих зон і сільських територій, район має значні можливості для комплексного розвитку, зокрема у сферах землекористування, просторового планування та екологічного управління.

Територія Брусилівської селищної територіальної громади згідно з адміністративно-територіальним устроєм України входить до складу

Житомирського району Житомирської області та складає 625,7 км<sup>2</sup>, що становить 1,9% території Житомирської області [13].



**Рис. 2.4. Брусилівська селищна територіальна громада Житомирського району Житомирської області [36].**

До складу Брусилівської селищної територіальної громади входить 37 населених пунктів, в тому числі: 1 селище міського типу – Брусилів, 36 сіл, 1 селище.

Адміністративним центром громади є селище Брусилів.

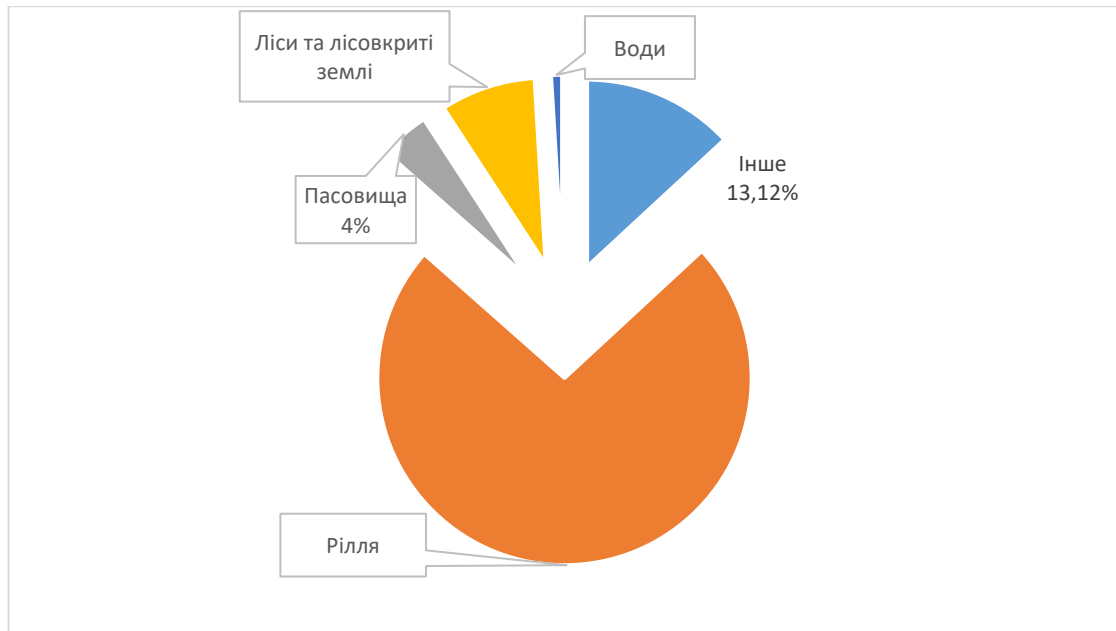
Відстань від адміністративного центру до найближчої залізничної станції Скочище складає 29 км, відстань до обласного центру: залізницею – 56 км, автошляхами – 78 км.

За офіційними даними органів статистики станом на 01.01.2025 року загальна кількість населення Брусилівської селищної територіальної громади складає 14544 осіб, що становить 1,1% до чисельності населення Житомирської області.

У соціальному аспекті Брусилів є адміністративним і культурним центром громади, водночас зростання обсягів житлової і промислової забудови потребує ретельного просторового аналізу при прийнятті рішень

щодо зміни цільового призначення земельних ділянок, аби уникнути хаотичного розміщення об'єктів та порушення екологічної рівноваги.

Загальна площа земель, які входять до складу селищної територіальної громади становить [13] 62579,09 га, в тому числі сільськогосподарські угіддя - 52958,79 га, з них: рілля - 42999,91га, пасовища - 2515,92 га. Площа лісів та інших лісовкритих площ становить 4824,05 га, води (у тому числі під ставками) - 555,26 га (Рис.2.5).



**Рис 2.5. Структура земельних угідь Брусилівської селищної територіальної громада Житомирського району Житомирської області [13].**

Аналіз структури земельних угідь свідчить, що територія громади є високоосвоєною, із домінуванням орних земель, що визначає її господарську спрямованість, але одночасно зумовлює необхідність раціонального перерозподілу земель у процесі подальшого розвитку із врахуванням стратегічних пріоритетів та виробничої спеціалізації. Будь-які рішення щодо зміни цільового призначення земельних ділянок у межах селища Брусилів мають базуватися на комплексному урахуванні існуючих природних умов, екологічних пріоритетів та потреби земель для розвитку виробничого потенціалу громади.

## **2.2. Характеристика природно-економічних умов досліджуваної території**

Природно-економічні умови території селища Брусилів Житомирського району Житомирської області є визначальним чинником у процесі просторового планування та прийняття рішень щодо визначення або зміни цільового призначення земельних ділянок. Територія характеризується поєднанням сприятливих природних ресурсів, зокрема родючих ґрунтів і помірно континентального клімату, з розвиненою соціально-економічною інфраструктурою, що зумовлює багатофункціональний характер її використання.

Аналіз просторових умов включає оцінку природних та соціально-економічних параметрів, таких як доступність транспортних шляхів, потенціал розвитку інженерної інфраструктури та відповідність стратегічним пріоритетам громади [57].

Брусилівська селищна територіальна громада, розташована в межах Житомирського району Житомирської області, характеризується типовими рисами природно-географічного середовища центральної частини України. Її територія лежить у межах перехідної зони між Поліссям і Лісостепом, що зумовлює різноманітність ландшафтів, кліматичних умов, ґрунтового покриву та біотичних компонентів. Геологічна будова регіону представлена докембрійськими кристалічними породами Українського щита, які місцями виходять на поверхню, формуючи підвищення та сприяючи заболоченню низин. Поверхневі відклади переважно четвертинного віку, представлені льодовиковими, водно-льодовиковими та еолово-делювіальними формаціями, що формують основу сучасного рельєфу.

Клімат громади — помірно континентальний, з чітко вираженими сезонами. Зима характеризується значними снігопадами та морозами, весна —

прохолодна і волога, літо — тепле, іноді спекотне, з періодами посухи, осінь — нестабільна, з чергуванням сухих і дощових періодів. У 2021 році середня річна температура повітря становила близько  $+8.0^{\circ}\text{C}$ , з максимальними літніми значеннями до  $+34\text{--}36^{\circ}\text{C}$  та мінімальними зимовими — до  $-5.3^{\circ}\text{C}$ . Кількість опадів за рік коливалась у межах 630–732 мм, з максимумом у травні (до 196 мм, що становить 306% норми) та мінімумом у жовтні (до 0.7 мм, або 2% норми), що свідчить про значну сезонну нерівномірність гідротермічного режиму.

Гідрографічна мережа громади є частиною басейну річки Здвиж, яка належить до системи Ірпеня. У межах громади переважають малі річки, струмки та штучні водойми, які мають важливе значення для водопостачання, зрошення та рекреації. Високий рівень залягання кристалічних порід сприяє формуванню джерел та заболочених ділянок, особливо в північній частині громади [57].

Ґрунтовий покрив громади сформований на водно-льодовикових відкладах, з переважанням дерново-підзолистих, сірих лісових та лучних ґрунтів. У низинах поширені торф'яники, що мають обмежену агрономічну цінність, але відіграють важливу роль у збереженні біорізноманіття. Лісистість громади середня, з переважанням соснових, дубових та мішаних лісів. Рослинний світ представлений флорою Полісся та Лісостепу, включаючи види, занесені до Червоної книги України. Тваринний світ громади також багатий, з типовими представниками лісової та водно-болотної фауни.

Природно-географічні умови Брусилівської громади створюють сприятливі передумови для ведення багатогалузевого сільського господарства, зокрема вирощування зернових, овочевих культур, садівництва та тваринництва. Водночас, антропогенне навантаження, включаючи інтенсивне землекористування, забруднення водних об'єктів та атмосферного повітря, спричиняє екологічні ризики, що потребують системного моніторингу та впровадження природоохоронних заходів. Збереження

природного потенціалу громади є важливою умовою сталого розвитку регіону в контексті сучасних кліматичних викликів та екологічної безпеки.

Природне середовище громади зберігає ознаки поліського ландшафту й водно-болотної екосистеми, водночас воно зазнає антропогенних навантажень, що проявляються у зміні водного режиму, локальних процесах ерозії та деградації ґрунтів. Водно-болотні угіддя, ліси та річкові долини є важливим екологічним і ресурсним потенціалом, а їх збереження визначає перспективи сталого розвитку громади та формування рекреаційної привабливості регіону.

Отже, природно-економічні умови селища Брусилів створюють комплекс передумов для збалансованого розвитку території, де кожне рішення щодо зміни функціонального використання земель має ґрунтуватися на оцінці природних властивостей ґрунтів, інженерно-геологічних характеристик, транспортної доступності та екологічних ризиків. Врахування цих чинників у процесі просторового аналізу забезпечує науково обґрунтоване визначення цільового призначення земельних ділянок і сприяє сталому розвитку громади.

### **2.3. Аналіз господарського комплексу та його вплив на земельні відносини.**

Господарський комплекс Брусилівської селищної територіальної громади Житомирського району Житомирської області являє собою цілісну систему взаємопов'язаних галузей матеріального виробництва, інфраструктури та сфери послуг, які функціонують на основі раціонального використання природно-ресурсного, трудового та економічного потенціалу території. Його структурна організація відображає загальні закономірності розвитку сільських громад Полісся, для яких характерне поєднання аграрного виробництва з елементами переробної та комунальної промисловості.

Основу господарського комплексу становить аграрний сектор, який визначає економічну спеціалізацію громади. Сільське господарство є провідною формою використання земельного фонду, зокрема орних угідь, що займають більшу частину території. Земля виступає не лише основним засобом виробництва, а й ключовим чинником соціально-економічної стабільності, оскільки забезпечує зайнятість населення, формує місцеві бюджети через орендну плату та земельний податок, а також стимулює розвиток суміжних галузей — транспорту, торгівлі, переробної промисловості.

Виробнича діяльність агропідприємств, фермерських господарств і комунальних структур безпосередньо впливає на стан та динаміку земельних відносин у громаді. Активне використання земель сільськогосподарського призначення сприяє розширенню економічного обігу земель, формуванню ринку оренди та підвищенню ефективності землекористування [59].

На території громади зареєстровано понад 1017 суб'єктів господарської діяльності, з них: 464 юридичних осіб, 544 фізичних осіб – підприємців, 9 самозайнятих осіб, які здійснюють незалежну професійну діяльність.

Основні бюджетоутворюючі підприємства: ТОВ «Папірус Універсал», ТОВ «Файдал УА», ТОВ «Брусилівський маслозавод», ТОВ «Агрофірма Брусилів», ТОВ «Долинівське», ПП «Україна», ФГ «Старт», ТОВ «Вега Агро», ТОВ «НПЦ Сервіс», ТОВ «Брусилівські ковбаси» [57].

Загальна кількість працюючих на підприємствах, установах та організаціях усіх форм власності становить понад 1800 осіб.

Основні виробники промислової продукції – ТОВ «Брусилівський маслозавод» (перероблення молока та виробництво сиру), ТОВ «Папірус Універсал» (виробництво інших виробів із пластмас), ТОВ «Файдал УА» (виробництво лаків, фарб і подібної продукції, друкарської фарби та мастик), ТОВ «Брусилівські ковбаси» (виробництво м'ясних продуктів).

У галузевій структурі сільського господарства основну частку займає виробництво рослинницької продукції. Тваринницька галузь займає незначну частку та потребує подальшого розвитку.

Найбільші виробники сільськогосподарської продукції ТОВ «Агрофірма Брусилів», ТОВ «Долинівське», ПП «Україна», ТОВ «Вега Агро», ФГ «Старт». Ними виробляються зернові та зернобобові культури, соняшник, м'ясо ВРХ, м'ясо свиней, молоко [10,57,59].

Торгівельні послуги населенню громади надають 290 магазинів, 8 закладів громадського харчування.

Усі населені пункти громади забезпечені транспортним сполученням з адміністративним центром. Транспортне сполучення забезпечується автомобільними дорогами загального користування державного та місцевого значення.

На загальну економічну ситуацію в територіальній громаді, як і в цілому в країні, негативно впливає несприятлива зовнішньоекономічна кон'юнктура та ризики з боку зовнішніх факторів: воєнні дії, погіршення зовнішньоекономічної кон'юнктури, згорання іноземними компаніями інвестиційних планів або перенесення термінів їх реалізації на майбутній період, дефіцит зовнішнього фінансування.

Разом із несприятливими зовнішніми факторами на сповільненні основних показників розвитку громади позначається відсутність проведення системних економічних реформ у країні, корупція та тіньові схеми в економіці, інфляційний тиск і підвищення внутрішнього інвестиційного попиту при зниженні реальних доходів населення.

Діяльність Брусилівської селищної ради Житомирського району Житомирської області направлена на врівноваження соціально-економічних процесів у громаді та посилення позитивних тенденцій в усіх галузях, проведення зростаючого комплексу заходів підтримки малозахищених верств населення, здійснення модернізації інфраструктури та енергозбереження, адаптованість різних галузей до викликів сучасності.

Основними проблемами соціально-економічного розвитку Брусилівської селищної територіальної громади є:

- введення воєнного стану в Україні;
- нераціональне використання земельних ресурсів сільськогосподарського призначення;
- дефіцит фінансових ресурсів, що не дозволяє розпочинати реалізацію значних інвестиційних проєктів;
- зношеність основних фондів підприємств;
- безробіття та наявність тіньової зайнятості населення;
- зниження купівельної спроможності населення через низькі реальні доходи;
- незадовільний стан автомобільних доріг та дорожньої інфраструктури;
- зношеність об'єктів систем водопостачання;
- недостатній рівень освітлення вулиць;
- недостатнє матеріально-технічне та кадрове забезпечення закладів охорони здоров'я, освіти, культури у сільській місцевості;
- забрудненість населених пунктів, берегів рік, ставків твердими побутовими відходами.

Таким чином, господарський комплекс Брусилівської громади є ключовим фактором формування земельних відносин. Його функціонування визначає напрями землекористування, структуру власності на землю та характер взаємодії між економічними суб'єктами. Вплив господарського комплексу на земельні відносини має подвійний характер: з одного боку, він забезпечує ефективне залучення земель у продуктивний обіг та визначає цільове використання земель, а з іншого, створює ризики нераціонального використання ресурсів.

## **Висновки до другого розділу.**

Аналіз просторових умов території Брусилівської селищної територіальної громади Житомирського району Житомирської області свідчить про наявність сформованої системи землекористування, що поєднує високий рівень аграрного освоєння з природно-екологічними особливостями, які суттєво впливають на процес визначення та зміни цільового призначення земельних ділянок.

Загальна площа громади становить понад 62 тис. га, з яких понад 84% припадає на сільськогосподарські землі, включаючи рілля та пасовища. Така структура землекористування свідчить про домінування аграрного сектору в економіці громади, з орієнтацією на вирощування зернових, технічних культур, овочівництво та тваринництво, а отже і переважання сільськогосподарського типу землекористування.

Висока частка ріллі (понад 42 тис. га) засвідчує інтенсивне використання земельного фонду, однак водночас зумовлює ризики ерозійних процесів і зниження екологічної стійкості ландшафтів, що вимагає неухильного дотримання цільового використання земель, а у разі його зміни, необхідно враховувати баланс між виробничими потребами та природоохоронною доцільністю.

Водночас, нерівномірність розподілу опадів, зокрема надмірна вологість у весняний період та посушливі умови влітку, вимагають адаптації агротехнологій та впровадження систем зрошення. Наявність лісових масивів і водних об'єктів сприяє екологічній стабільності, але потребує інтегрованого управління природними ресурсами.

Економічний потенціал громади доповнюється її географічним положенням — відносна близькість до Києва (приблизно 70 км) та Житомира забезпечує доступ до великих ринків збуту, логістичних центрів та інфраструктури. Громада має вихід до регіональних автомобільних шляхів, що з'єднують її з основними транспортними коридорами державного значення,

зокрема трасами М06 та М07. Це створює умови для розвитку переробної промисловості, логістичних послуг, аграрного експорту та залучення інвестицій.

Бруsilівська селищна територіальна громада має значний потенціал для сталого економічного розвитку, зокрема в агропромисловому, логістичному та інфраструктурному секторах.

У контексті просторового аналізу ключовим завданням громади є забезпечення узгодженості між природним потенціалом, господарською діяльністю та соціальними потребами населення. Зміна цільового призначення земель повинна відбуватися з урахуванням не лише економічної доцільності, а й екологічної стабільності, збереження рекреаційного потенціалу та природного ландшафту.

Отже, просторові умови території Бруsilівської селищної громади формують комплекс взаємопов'язаних факторів, що визначають допустимість, доцільність і напрями зміни цільового призначення земельних ділянок. Раціональне планування території передбачає інтеграцію екологічних, аграрних і соціально-економічних складових у єдину систему управління земельними ресурсами. Такий підхід дозволить забезпечити збалансований розвиток громади, зберегти природний потенціал і підвищити ефективність використання земель у довгостроковій перспективі.

## РОЗДІЛ 3.

### РЕКОМЕНДАЦІЇ ЩОДО ОПТИМІЗАЦІЇ ПРОЦЕДУР ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

#### 3.1. Проблемні аспекти чинної практики зміни цільового призначення земельних ділянок

Зміна цільового призначення земельних ділянок виступає одним із ключових механізмів управління територіальним розвитком, що забезпечує адаптацію просторової структури до економічних, соціальних та екологічних потреб суспільства.

Стале землекористування це використання земель, що визначається тривалим користуванням земельною ділянкою без зміни її цільового призначення, погіршення її якісних характеристик та забезпечує оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій [51].

У разі зміни цільового призначення, відповідно до Закону України «Про землеустрій», розробляються проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Основними нормативно-правовими актами, що визначають процедуру зміни цільового призначення земель є ЗК України (ст.ст. 19, 20, 122, 150, 151, 186, 186-1), Закон України «Про землеустрій» (ст.ст. 20, 22, 25, 26-31, 50), Закон України «Про державний земельний кадастр» (ст. 26) [27, 31, 32].

Зміна цільового призначення може відбуватися:

- зі зміною основного цільового призначення (категорії);
- без зміни категорії основного цільового призначення (категорії).

Якщо має місце зміна цільового призначення зі зміною категорії земель, така зміна має відбуватись із розробкою проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

У такому випадку процедура буде різнитися в залежності від форми власності на ділянку (державної, комунальної, приватної). Процедура зміни цільового призначення земель приватної форми власності передбачає

розробку Проєкту землеустрою, що розробляється без дозволу уповноважених органів, а також рішення про зміну цільового призначення приймається органами, зазначеними у ч. 3 ст. 20 ЗК України [32].

Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для здійснення певних цілей, передбачених у ч. 6 ст. 20 ЗК України. Крім того віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» ч. 1 ст. 150 ЗК України (у складі земель сільськогосподарського призначення це чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучночорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерновобуроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття; торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини), до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Крім того погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному ст. 151 ЗК України.

У свою чергу зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України (ч. 7 ст. 20 ЗК України) [32].

Проте сучасна практика реалізації зміни цільового призначення характеризується наявністю системних проблем, які істотно знижують ефективність землекористування та створюють правову невизначеність у сфері земельних відносин.

Відсутність чітко регламентованих процедур та узгодженості між нормативно-правовими актами формує складне правове середовище, у якому суб'єкти земельних відносин стикаються з ризиками неоднозначного тлумачення норм. Додатковим бар'єром виступає надмірна тривалість та складність адміністративних процедур, що призводить до затримок у реалізації інвестиційних проєктів і гальмує розвиток територій. Низький рівень прозорості процесів та недостатній контроль з боку державних органів створюють умови для корупційних практик, що негативно впливають на довіру до системи управління земельними ресурсами [52].

Окрему проблему становить недостатнє врахування екологічних і соціальних аспектів при прийнятті рішень, що може спричиняти деградацію природного середовища, дисбаланс інфраструктури та конфлікти з інтересами місцевих громад. Відсутність інтеграції процедур зміни цільового призначення із системою просторового планування призводить до хаотичної забудови та порушення цілісності ландшафтів, що суперечить принципам сталого розвитку.

Удосконалення чинної практики потребує комплексного перегляду нормативно-правової бази, впровадження цифрових інструментів управління, посилення механізмів громадського контролю та інтеграції екологічних і соціальних критеріїв у процес прийняття рішень. Такий підхід дозволить забезпечити прозорість, ефективність та збалансованість територіального розвитку [53].

Заходи із землеустрою, передбачені документацією із землеустрою роботи щодо раціонального використання та охорони земель, формування та організації території об'єкта землеустрою з урахуванням їх цільового призначення, обмежень у використанні та обмежень (обтяжень) правами інших осіб (земельних сервітутів), збереження і підвищення родючості ґрунтів [51].

Зміна цільового призначення земельних ділянок є важливим інструментом управління земельними ресурсами, що дозволяє забезпечити

відповідність землекористування стратегічним цілям розвитку територій. У сучасних умовах децентралізації та посилення ролі територіальних громад, цей механізм набуває особливої актуальності як засіб реалізації просторового планування, оптимізації структури землеволодіння та підвищення інвестиційної привабливості земель. Водночас ефективне застосування процедури зміни призначення потребує чіткого нормативного регулювання, прозорості погоджувальних процесів та врахування екологічних, соціальних і економічних чинників. Забезпечення балансу між приватними інтересами та публічними потребами є ключовою умовою сталого управління земельними ресурсами.

### **3.2. Проєктні рішення щодо зміни цільового призначення та відведення земельної ділянки**

Зміна цільового призначення земельної ділянки є важливим інструментом управління земельними ресурсами, що дозволяє адаптувати землекористування до актуальних потреб територіальних громад. У контексті децентралізації та розвитку місцевого самоврядування, ця процедура набуває особливого значення як елемент просторового планування.

Проєктні рішення щодо зміни цільового призначення та відведення земельної ділянки являють собою комплексну систему правових, технічних і просторових заходів, спрямованих на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів відповідно до стратегічних пріоритетів територіального розвитку. Вони формуються на основі містобудівної документації, кадастрових даних та нормативно-правових актів, що регламентують порядок трансформації функціонального призначення земель.

Сутність таких рішень полягає у встановленні нового виду використання земельної ділянки з урахуванням її просторового розташування, екологічних характеристик та соціально-економічних потреб громади. Проєктні матеріали включають текстові обґрунтування, графічні схеми та кадастрові плани, які

забезпечують юридичну визначеність і технічну точність меж ділянки. Важливим аспектом є узгодження проєкту з генеральним планом населеного пункту або іншими документами просторового планування, що гарантує інтеграцію рішень у загальну систему розвитку території.

Реалізація проєктних рішень передбачає дотримання принципів законності, прозорості та екологічної збалансованості. Вона спрямована на мінімізацію конфліктів між приватними та суспільними інтересами, запобігання хаотичній забудові та забезпечення сталого використання земель. Таким чином, проєктні рішення виступають не лише технічним інструментом, а й важливим елементом управління просторовими ресурсами, що формує основу для ефективного розвитку територій.

Нормативно-правове регулювання процесу зміни цільового призначення здійснюється відповідно до Земельного кодексу України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», а також інших актів, що визначають порядок ведення Державного земельного кадастру. Визначальним фактором у необхідності складання проєкту землеустрою є наявність функціональної зони, внесеної до кадастру. Якщо така зона визначена та відповідає новому призначенню, зміна може бути здійснена без розроблення проєкту. У протилежному випадку складання проєкту є обов'язковим [61].

Проєкт землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки є землепорядною документацією, що містить обґрунтування доцільності зміни, кадастрову інформацію, графічні матеріали, витяги з містобудівної документації, а також дані про обмеження у використанні земель. Його розроблення здійснюється сертифікованими землепорядниками на замовлення власника або користувача земельної ділянки.

Погодження проєкту здійснюється відповідними органами місцевого самоврядування або державної влади залежно від місця розташування земельної ділянки. У разі спеціального призначення земель (природоохоронного, історико-культурного тощо) залучаються додаткові погоджувальні інстанції. Після погодження проєкт затверджується

уповноваженим органом, що відкриває можливість внесення змін до Державного земельного кадастру.

Можна поділити на такі етапи [49]:

1. Надання дозволу на розробку Проєкту землеустрою уповноваженим органом.

Зміна цільового призначення проводиться органами, які затверджують проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та надання їх у власність або у користування, передбачені у ст. 122 ЗК України.

2. Розробка Проєкту землеустрою та його погодження в порядку, передбаченому у ст. 186-1 ЗК України.

3. Узгодження уповноваженими органами, за необхідності.

4. Внесення змін про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

5. Затвердження Проєкту землеустрою та зміна цільового призначення земельної ділянки. Проводиться органами, передбаченими у п. 1.

6. Реєстрація та внесення змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [61].

Таким чином, складання проєкту землеустрою при зміні цільового призначення земельної ділянки є важливою процедурою, що забезпечує законність, прозорість та ефективність управління земельними ресурсами. Вона дозволяє узгодити інтереси громади, держави та приватних землевласників, сприяючи раціональному використанню територій та сталому розвитку.

### **3.3. Пропозиції з оптимізації процедур при зміні цільового призначення земельних ділянок**

Пропозиції щодо оптимізації процедур зміни цільового призначення земельних ділянок ґрунтуються на необхідності підвищення прозорості, ефективності та екологічної збалансованості управлінських рішень у сфері

землекористування. Сучасна практика демонструє надмірну складність адміністративних етапів, що призводить до затримок у реалізації інвестиційних проєктів та створює ризики правової невизначеності.

Тому оптимізація має розглядатися як комплексний процес, спрямований на гармонізацію нормативно-правової бази, впровадження цифрових технологій та інтеграцію екологічних критеріїв у систему прийняття рішень [64].

Ключовим напрямом удосконалення є формування єдиної цифрової платформи, яка забезпечує доступність кадастрових даних, автоматизацію погоджувальних процедур та можливість відстеження етапів розгляду заяв у режимі реального часу. Такий підхід не лише скорочує часові витрати, а й мінімізує корупційні ризики, створюючи умови для відкритого контролю з боку громадськості. Водночас важливим є узгодження процедур зміни цільового призначення з містобудівною документацією, що дозволяє уникнути хаотичної забудови та зберегти функціональну цілісність територій.

Особливу увагу слід приділити екологічній складовій оптимізації. Включення обов'язкової оцінки впливу на довкілля та соціальну інфраструктуру у процес прийняття рішень забезпечує превентивний характер управління земельними ресурсами. Це сприяє збереженню природних ландшафтів, підтриманню екосистемних послуг та формуванню безпечного середовища для життєдіяльності населення. Таким чином, оптимізація процедур має розглядатися не лише як технічне спрощення, а як стратегічний інструмент сталого розвитку, що поєднує правову визначеність, технологічну інноваційність та екологічну відповідальність [23].

Практичне застосування досліджених процедур при зміні цільового призначення земельних ділянок було апробовано у процесі розробки Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у разі зміни її цільового призначення із земель «для ведення особистого селянського господарства» на землі «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої

промисловості» гр. Компанцю Михайлу Анатолійовичу, яка розташована - по вулиці Цегельна в межах селища. Брусилів, Житомирського району Житомирської області, розроблена на підставі заяви замовника, технічного завдання, витягу з Державного реєстру речових прав №44746805 від 26.10.2021 р., заяви на зміну цільового призначення №677, викопіювання з ген. плану населеного пункту (Додаток В.1 та додаток В.2).

Проектом землеустрою передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки із земель «для ведення особистого селянського господарства» на землі «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості» площею 0.7843 га гр. Компанцю Михайлу Анатолійовичу, яка розташована - по вулиці Цегельна в межах селища Брусилів, Житомирського району Житомирської області на підставі: заяви на зміну цільового призначення.

Земельна ділянка перебуває в приватній власності гр. Компанця Михайла Анатолійовича згідно витягу з Державного реєстру речових прав №44746805 від 26.10.2021 р.

**Таблиця 3.1. Експлікація земель**

| Власники землі,<br>землекористувачі та<br>землі державної<br>власності, не надані у<br>власність або<br>користування | Код КВЦПЗ | Шифр рядка | Кількість власників землі<br>та землекористувачів | Загальна площа земель,<br>всього | Сільськогосподарські землі |              |              | Сільськогосподарські землі |              |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|----------------------------|--------------|----------|
|                                                                                                                      |           |            |                                                   |                                  | Всього                     | у тому числі |              | Всього                     | у тому числі |          |
|                                                                                                                      |           |            |                                                   |                                  |                            | рілля        | перело<br>ги |                            | рілля        | перелоги |
| Б                                                                                                                    |           | В          | 1                                                 | 2                                | 001.00                     | 001.01       | 001.02       | 001.00                     | 001.01       | 001.02   |
|                                                                                                                      |           |            |                                                   |                                  | 4                          | 5            | 6            | 4                          | 5            | 6        |
| Експлікація земель до проекту                                                                                        |           |            |                                                   |                                  |                            |              |              |                            |              |          |
| Компанець Михайло<br>Анатолійович                                                                                    | 01.03     | 19         | 1                                                 | 0,7843                           | 0,7843                     | 0,0000       | 0,7843       | 0,0000                     | 0,0000       | 0,0000   |
| Експлікація земель після розробки проекту                                                                            |           |            |                                                   |                                  |                            |              |              |                            |              |          |
| Компанець Михайло<br>Анатолійович                                                                                    | 11.02     | 64         | 1                                                 | 0,7843                           | 0,0000                     | 0,0000       | 0,0000       | 0,7843                     | 0,0000       | 0,7843   |

Проект землеустрою та кадастровий план земельної ділянки створено на основі координат контурів місцевості з використанням програмного продукту

Digital (Додаток В.3). На основі матеріалів польових вимірювань та результатів камеральної обробки даних складено план відведення та кадастровий план в масштабі 1:5000 (додаток В.4 та додаток В.5).

Обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, згідно із додатком № 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012р. [54]:

01.05 Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи,

03.01 - Санітарна відстань (розрив) від об'єкта (додаток В.6, додаток В.7).

Проект землеустрою виготовлений в двох примірниках: Управлінню Держгеокадастру у Житомирському районі (в місцевий фонд документації копія), власнику земельної ділянки (оригінал). Копія проекту, в електронному вигляді зберігається у розробника документації.

Проект землеустрою розроблено у відповідності з діючими нормами і правилами, що відносяться до органів Державного нагляду, зокрема: ст.ст.20, 35, 79-1, 92, 107, 116, 121, 122, 184, 185,186, 186-1 Земельного кодексу України, ст.ст.26, 27, 28, 29, 50 Закону України «Про землеустрій», ст..21, 22, 23, 24 ,34 Закону України «Про державний земельний кадастр».

## **Висновки до третього розділу**

Науковий аналіз проблемних аспектів чинної практики зміни цільового призначення земельних ділянок засвідчує, що існуючі процедури характеризуються високим рівнем правової невизначеності, надмірною бюрократизацією та недостатньою інтеграцією екологічних і соціальних критеріїв. Це створює ризики хаотичної забудови, порушення балансу між

економічними та природоохоронними інтересами, а також знижує ефективність управління земельними ресурсами.

Проектні рішення щодо зміни цільового призначення та відведення земельної ділянки повинні розглядатися як комплексний інструмент територіального планування, що поєднує правові, технічні та екологічні аспекти. Їхня реалізація має ґрунтуватися на узгодженні з містобудівною документацією, врахуванні впливу на довкілля та соціальну інфраструктуру, а також забезпеченні прозорості та правової визначеності для суб'єктів земельних відносин.

Пропозиції з оптимізації процедур передбачають впровадження цифрових технологій, автоматизацію погоджувальних процесів та створення інтегрованих інформаційних систем, що забезпечують доступність кадастрових даних і контроль з боку громадськості. Водночас обов'язкове включення екологічних критеріїв у процес прийняття рішень формує превентивний підхід до управління земельними ресурсами, сприяє збереженню природних ландшафтів та підвищує стійкість територіального розвитку [65].

Зміна цільового призначення земельних ділянок повинна розглядатися як стратегічний і науково обґрунтований процес, що інтегрує правові, економічні, технологічні та екологічні компоненти. Його реалізація має базуватися на сучасних класифікаційних підходах, гармонізованих із міжнародними стандартами, та бути підтримана єдиною державною цифровою платформою, яка гарантує прозорість, ефективність і відповідність суспільним потребам.

Наукові засади зміни цільового призначення земельних ділянок формують концептуальну основу для побудови ефективної системи управління земельними ресурсами, яка відображає стратегічні пріоритети територіального планування, соціально-економічного розвитку громад та забезпечення екологічної безпеки.

## ВИСНОВКИ

1. Наукове обґрунтування зміни цільового призначення земельних ділянок є визначальним чинником у формуванні ефективної системи управління земельними ресурсами, що відповідає сучасним викликам сталого розвитку, децентралізації та цифровізації. Такий підхід дозволяє забезпечити відповідність землекористування стратегічним цілям розвитку територіальних громад, враховуючи екологічні, соціальні та економічні чинники. Наукова аргументація зміни призначення сприяє підвищенню ефективності використання земель, зменшенню конфліктів інтересів між суб'єктами земельних відносин та забезпеченню правової визначеності у сфері землекористування.

2. Нормативно-правове регулювання класифікації земель за цільовим призначенням є одним із ключових механізмів забезпечення правового режиму землекористування, охорони земель та їх раціонального використання. Встановлення цільового призначення земельної ділянки виконує функцію правового захисту земель, визначає допустимі способи їх експлуатації та формує основу для реалізації фіскальної, екологічної та економічної політики держави. У сучасних умовах трансформації земельної політики та реформування системи управління земельними ресурсами, класифікація земель повинна відповідати принципам сталого розвитку, просторового планування та охорони довкілля.

4. Інституціональне забезпечення класифікації цільового призначення земель має спиратися на комплекс нормативно-правових актів, включаючи Конституцію України, Земельний кодекс, галузеві закони (Лісовий, Водний кодекси), а також наукові напрацювання. Формальне і неформальне забезпечення класифікації повинно бути інтегроване в єдину систему, яка дозволяє враховувати специфіку кожної категорії земель. Важливим є юридичне закріплення термінів «клас», «вид цільового призначення», що

дозволить уникнути неоднозначностей у тлумаченні та застосуванні класифікацій у практиці землеустрою.

5. Визначення видів цільового призначення земельних ділянок має здійснюватися з урахуванням обмежень у використанні, режимоутворюючих об'єктів, а також функціонального призначення території, визначеного містобудівною документацією. Такий підхід забезпечує інтеграцію землеустрою з просторовим плануванням, дозволяє враховувати екологічні ризики, соціальні потреби та економічну доцільність, що сприятиме підвищенню ефективності управління територіями, реалізації програм охорони земель та забезпеченню сталого розвитку громад.

7. Досліджена чотирирівнева структура класифікації (категорія земель, основне цільове призначення, клас цільового призначення, вид цільового призначення) є логічно обґрунтованою та методично вивіреною моделлю, яка дозволяє деталізувати функціональне навантаження земельної ділянки. Така структура сприяє точному відображенню інформації у кадастрових системах, забезпечує можливість гнучкого управління земельними ресурсами, а також створює передумови для ефективного оподаткування, планування та моніторингу землекористування на місцевому рівні.

8. Апробація теоретичних засад класифікації була здійснена на прикладі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. Компанцю Михайлу Анатолійовичу по вул. Цегельна в межах селища Брусилів Житомирського району Житомирської області. У якому реалізовано зміну цільового призначення із земель «для ведення особистого селянського господарства» на землі «для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості». Це дозволило перевірити практичну ефективність запропонованої класифікації та її відповідність чинному законодавству.

9. Зміна цільового призначення земельної ділянки є складним управлінським процесом, що передбачає взаємодію між органами державної влади, місцевого самоврядування та землепорядними організаціями. Кожен

із цих суб'єктів виконує визначену функцію у забезпеченні законності, ефективності та прозорості процедури. Органи державної влади формують нормативно-правову базу, здійснюють контроль за дотриманням законодавства та координують політику у сфері землекористування. Органи місцевого самоврядування, особливо в умовах децентралізації, відіграють провідну роль у прийнятті рішень щодо зміни призначення земель, затвердженні містобудівної документації та реалізації просторового планування.

10. Доцільність зміни цільового призначення земельної ділянки базувалася на комплексі нормативно-правових, економічних, екологічних, соціальних та містобудівних передумов, а саме:

- Нормативно-правові підстави: базуються на Земельному кодексі України, Законі України "Про землеустрій" та Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності»;
- Економічні передумови: сприяння підвищення ефективності землекористування, потенціал створення робочих місць та надходжень до місцевого бюджету, залучення інвестицій у розвиток виробничої інфраструктури громади, фінансові аспекти;
- Містобудівні та функціональні передумови: розташування земельної ділянки, відповідність документації з планування території;
- Екологічні передумови: оцінка екологічного стану, раціональне землекористування;
- Соціально-економічні аспекти: розвиток підприємництва на території громади; створення додаткових робочих місць для населення; розвиток виробничої інфраструктури.

11. Урахування наслідків бойових дій у класифікації земельних ділянок є актуальним завданням, що потребує виокремлення спеціального виду цільового призначення для тимчасово непридатних земель. Запропоноване визначення «техногенно забруднені внаслідок бойових дій земельні ділянки» дозволяє враховувати специфіку пошкоджених територій, планувати їх

відновлення та реінтеграцію у систему землекористування після проведення гуманітарного розмінування. Такий підхід сприятиме формуванню безпечного середовища, забезпеченню екологічної реабілітації та відновленню економічного потенціалу постраждалих територій.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Dorosh I., Dorosh O., Kupriyanchyk I., Butenko Y., Kharytonenko R. (2018) «Assessment of land resources productive potential influence on agricultural products gross output in Ukraine» 107-114 pp. Scientific Papers Series „Management, Economic Engineering and Rural Development” [http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.18\\_3/volume\\_18\\_3\\_2018.pdf](http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.18_3/volume_18_3_2018.pdf) (дата звернення: 29.09.2025).
2. Eurostat. Land cover and land use, landscape (LUCAS). URL: [https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/lan\\_esms.htm](https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/lan_esms.htm) (дата звернення: 29.09.2025).
3. Kuryltsiv R., Hernik J., Kryshenyk N. Land inventory as the instrument for development of amalgamated territorial communities in Ukraine. *Acta Scientiarum Polonorum, Formatio Circumiectus*. 2018. 17(4). P. 97–108 (Web of Science) URL: [http://www.formatiocircumiectus.actapol.net/pub/17\\_4\\_97.pdf](http://www.formatiocircumiectus.actapol.net/pub/17_4_97.pdf) (дата звернення: 26.09.2025).
4. Novakovskyi L., Martyn Andrii, Novakovska I, Skrypnyk Liliia. Formation of land use restrictions by geoinformation analysis methods in spatial planning (On the example of territory around the airfields) 2021. *Український географічний журнал*. Том 1. № 113. С. 44-53.
5. Land use land cover classification system U.S. URL: <https://www.state.nj.us/dep/gis/digidownload/metadata/lulc02/anderson2002.html> (дата звернення: 26.09.2025).
6. National experience on land cover work by the NSA. URL: [https://unstats.un.org/unsd/envstats/meetings/2019-Namibia/documents/Session%204.1%20NSA%20LandCover\\_Namibia.pdf](https://unstats.un.org/unsd/envstats/meetings/2019-Namibia/documents/Session%204.1%20NSA%20LandCover_Namibia.pdf) (дата звернення: 26.09.2025).
7. U.S. Geological Survey. Land Cover Data Overview. URL: <https://www.usgs.gov/core-science-systems/science-analytics-and->

synthesis/gap/science/land-cover-data-overview?qt-science\_center\_objects=0#qt-science\_center\_objects (дата звернення: 26.09.2025).

8. Zevenbergen J. Systems of Land Registration. Aspects and Effects / Jaap Zevenbergen. – Enschede : International Institute for Geo-Information Science and Earth Observation (ITC), 2002. – 207 p. – URL: [https://www.itc.nl/library/papers\\_2002/phd\\_zevenbergen.pdf](https://www.itc.nl/library/papers_2002/phd_zevenbergen.pdf) (дата звернення: 26.09.2025).

9. Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок // WikiLegalAid. – URL: [https://legalaid.wiki/index.php/Встановлення\\_та\\_зміна\\_цільового\\_призначення\\_земельних\\_ділянок](https://legalaid.wiki/index.php/Встановлення_та_зміна_цільового_призначення_земельних_ділянок) (дата звернення: 26.09.2025).

10. Головне управління статистики у Житомирській області. Офіційний сайт. URL: <https://zt.ukrstat.gov.ua> (дата звернення: 1.10.2025).

11. ДБН.Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». URL: [https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b\\_2\\_2\\_12/1-1-0-1802](https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802) (дата звернення: 29.09.2025).

12. ДБН.В 2.2-9:2018 «Громадські будинки і споруди. Основні положення». URL: <https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/1-1-0-405> (дата звернення: 29.09.2025).

13. Державна служба статистики України. Національні (державні) статистичні класифікації (класифікатори). URL: <http://www.ukrstat.gov.ua/work/klass200n.htm> (дата звернення: 29.09.2025).

14. Добряк Д.С., Канаш О.П., Бабміндра Д.І., Розумний І.А. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання. Київ: Урожай, 2007. 464 с.

15. Дорош Й. М., Барвінський А. В., Дорош О. С., Салюта В. А. Удосконалення науково-методичних підходів до класифікації земель сільськогосподарського призначення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2021. № 1. С. 52–63.

16. Дорош Й. М., Барвінський А. В., Ібатуллін Ш. І., Дорош А. Й., Дорош О. С. Аналіз чинного класифікатора видів цільового призначення земель сільськогосподарського призначення та пропозиції щодо його удосконалення. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2021. № 2. С. 4-13.

DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.02.01>

17. Дорош Й. М., Дорош О. С., Тарнопольський А. В., Харитоненко Р. А. Пропозиції щодо удосконалення класифікації видів цільового призначення земель (на прикладі категорії земель житлової та громадської забудови). Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2022. № 2. С. 14-29. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2022.02.02>

18. Дорош Й. М., Ібатуллін Ш.І., Тарнопольський А.В., Дорош О.С. Наукове обґрунтування удосконалення системи державного земельного кадастру в Україні: теоретичні та методологічні засади. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2020. № 1. с. 38–49. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2020.01.05>

19. Дорош Й.М. Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки: [монографія] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2016. – 656 с.

20. Дорош Й.М. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 650 с.

21. Дорош О. С. Регулювання цільового призначення земель у системі управління земельними ресурсами. Землеустрій і кадастр. № 3. 2006. С. 39–43/

22. Дорош О. С., Буряк Р. І., Купріянич І. П. Землевпорядний регламент як інструмент планування розвитку землекористування в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2017. № 2. С. 20–27.

23. Дорош, Й. М., Третяк, А. М., Третяк, Р. А. Теоретичні засади землевпорядного процесу: [монографія] / Й. М. Дорош, А. М. Третяк, Р. А. Третяк. – Херсон: Грінь Д. С., 2017. – 400 с.

24. ДСТУ 1.0:2003. Національна стандартизація. Основні положення (60448). URL: [https://dnaop.com/html/60448/doc-%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3\\_1.0\\_2003](https://dnaop.com/html/60448/doc-%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3_1.0_2003) (дата звернення: 29.09.2025).

25. ДСТУ 1.10:2005 Національна стандартизація. Правила розроблення, побудови, викладання, оформлення, ведення національних класифікаторів. URL: <https://dnaop.com/> (дата звернення: 29.09.2025).

26. Закон України «Про оцінку земель» : Закон від 11.12.2003 № 1378-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 30.09.2025).

27. Закон України «Про землеустрій» :. № 858-IV від 22 трав. 2003 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 15.10.2025).

28. Закон України «Про охорону земель» : Закон від 19.06.2003 № 962-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 15.10.2025).

29. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» №2456-XII станом на 08.08.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (дата звернення: 29.09.2025).

30. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» №3038-VI станом на 01.01.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 29.09.2025).

31. Закон України №3563-IX від 06.02.2024 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок» // Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. – URL: <https://land.gov.ua/zakon-ukrayiny-vid-06-lyutogo-2024-roku-%e2%84%96-3563-ix-pro-vnesennya-zmin-do-deyakyh-zakonodavchyh-aktiv-ukrayiny-shhodo-sproshhennya-poryadku-zminy-czilovogo-pryznachennya-zemelnyh-dil/> (дата звернення: 26.09.2025).

32. Земельний кодекс України №2768-III станом на 17.03.2021 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

33. Земельний кодекс України №561-XII від 18.12.1990 р. (втратив чинність від 01.01.2002 р.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/561-12#Text> (дата звернення: 1.10.2025).

34. Закон України «Про Державний земельний кадастр» : Закон від 07.07.2011 № 3613-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 01.11.2025). (дата звернення: 29.09.2025).

35. Канааш О.П. Природно-сільськогосподарське районування України: виокремлення природно-сільськогосподарських округів / О. П. Канааш, С. О. Осипчук, А. Г. Мартин, С. М. Черноштан // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 4. – С. 5–34.

36. Кадастр Лайф. Публічна кадастрова карта України URL: <https://kadastr.live> (дата звернення: 1.10.2025).

37. Канааш О. П. Принципи класифікації земель як основа раціонального використання земельних ресурсів. Вісник аграрної науки. 2002. № 3. С. 63–66.

38. Книш В.В. Принцип поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва та територіального базису // Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. – 2011. URL: [https://visnyk.iful.edu.ua/wp-content/uploads/2019/10/12\\_4\\_2011.pdf](https://visnyk.iful.edu.ua/wp-content/uploads/2019/10/12_4_2011.pdf) (дата звернення: 1.10.2025).

39. Костяшкін І. О. Правове регулювання цільового призначення земель як умови забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні / І. О. Костяшкін // Учені записки Тавричного національного університету ім. В. І. Вернадського. Серія: Юридичні науки. – 2013. – Т. 26 (65), №2-1 (Ч. 1). – С. 414–422. – URL: [https://sn-law.cfuv.ru/wp-content/uploads/2016/12/053\\_kos.pdf](https://sn-law.cfuv.ru/wp-content/uploads/2016/12/053_kos.pdf) (дата звернення: 26.09.2025).

40. Кулініч П. Ф. Категорії земель та особливості їх правового режиму / П. Ф. Кулініч // Правовий тиждень. – 2008. – №29. – С. 4-12

41. Лист Державного комітету України по земельних ресурсах №14-1-7/1205 від 24.04.1998 р. Український класифікатор форм власності на землю. Український класифікатор цільового використання землі. Український

класифікатор прав обмеженого користування чужою земельною ділянкою (сервітути). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1205219-98#Text> (дата звернення: 29.09.2025).

42. Лобунько А.В. Поділ земель за основним цільовим призначенням як функція управління землекористуванням в Україні / А.В. Лобунько // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2016. – № 1-2. – с. 165-171. URL: <http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/download/7216/7001> (дата звернення: 29.09.2025).

43. Макосій С.Д. Зарубіжний досвід реалізації стратегії сталого розвитку. Молодий вчений. 2016. №6(33). С. 324-328

44. Мартин А. Г. Сучасні проблеми класифікації та встановлення цільового призначення земельних ділянок. Земельна спілка України. URL: <https://zsu.org.ua/andrijmartin/71-2011-01-14-13-51-16> (дата звернення: 13.05.2025).

45. Мединська Н. Економічний механізм природокористування в умовах сучасних викликів: принципи та інституціоналізація. Економіка та суспільство. 2022. №38.

46. Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. - Київ : Правова єдність, 2013. - 544 с.

47. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 р. № 548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text> (дата звернення: 29.09.2025).

48. Наукові засади класифікації цільового призначення та видів використання земельних ділянок : монографія / Дорош Й. М., Ібатуллін Ш. І., Тарнопольський А. В., Дорош О. С., Сакаль О. В., Барвінський А. В., Бутенко Є. В., Тарнопольський Є. А., Деркульський Р. Ю., Дорош А. Й., Харитоненко Р. А. ; за ред. Дороша Й. М. — Київ : Компрінт, 2023. — 258 с.

49. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua> (дата звернення: 1.10.2025).

50. Офіційний сайт Міністерства розвитку громад та територій України. URL: <https://www.minregion.gov.ua/press/news/> (дата звернення: 1.10.2025).

51. Питання збору даних для моніторингу реалізації цілей сталого розвитку. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 серпня 2019 р. № 686-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/686-2019-p#Text> (дата звернення: 1.10.2025).

52. Поділ-об'єднання земельних ділянок різної форми власності. URL: <https://region.poltava.ua/posluhy/zemlevporiadni-roboty/podil-obiednannia-zemelnykh-dilianok> (дата звернення: 1.10.2025).

53. Помилки земельного кадастру в Україні: класифікація, причини виникнення, порядок виправлення. URL: <https://nubip.edu.ua/node/31353> (дата звернення: 29.09.2025).

54. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіційний портал Верховної Ради України. URL: [https://protocol.ua/ua/pro\\_zatverdgennya\\_poryadku\\_vedennya\\_derzavnogo\\_zemelnogo\\_kadastru/](https://protocol.ua/ua/pro_zatverdgennya_poryadku_vedennya_derzavnogo_zemelnogo_kadastru/) (дата звернення: 10.10.2025).

55. Правдюк В.М. Поділ земель України за цільовим призначенням за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. В.М. Правдюк. Київ, 2012. 220 с.

56. Про добровільне об'єднання територіальних громад : Закон України від 14.05.2020 р. № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text> (дата звернення: 1.10.2025).

57. Програма економічного і соціального розвитку Брусилівської селищної територіальної громади на 2026–2028 роки: затв. рішенням 79 сесії 8 скликання від 20.08.2025 № 2924 / Брусилівська селищна рада. – Брусилів, 2025. URL: <https://bmk.net.ua/> (дата звернення: 1.10.2025).

58. Публічна кадастрова карта України. Інформаційний портал оприлюднених відомостей Державного земельного кадастру. URL: <https://map.land.gov.ua/>. (дата звернення: 15.05.2025).

59. Регіональна доповідь про стан навколишнього природного середовища у Житомирській області за 2021 рік. URL: <https://zt.gov.ua/images/Proekt/6s/dod-6perakt2021.pdf> (дата звернення: 1.10.2025).

60. Рейтингова оцінка регіонів. Міністерство розвитку громад та територій України: веб-сайт. URL: <https://www.minregion.gov.ua/napryamki-diyalnosti/derzhavna-rehional-na-polityka/monitorynh/monitorynh-monitorynh/rejtingova-otsinka-regioniv/> (дата звернення: 1.10.2025).

61. Сторожук В. Зміна цільового призначення землі: покрокова інструкція від юристки // Zemliak.com. – URL: <https://zemliak.com/konsultacii/8940-zmina-cilovogo-priznachennya-zemli-pokroкова-instrukciya-vid-yuristki> (дата звернення: 12.09.2025).

62. Третяк А. М., Дорош Й. М. Класифікація земель за їх категоріями, типами землекористування, цільовим призначенням та дозволене використання земель. Землевпорядний вісник. 2009. № 5. С. 20–31.

63. Україна: спрощення порядку зміни цільового призначення деяких земельних ділянок та запровадження інших змін // Американська торговельна палата в Україні. – URL: <https://chamber.ua/ua/news/ukraina-sproshchennia-poriadku-zminy-tsilovoho-pryznachennia-deiakykh-zemelnykh-dilianok-ta-zaprovadzhennia-inshykh-zmin/> (дата звернення: 26.09.2025).

64. Формування спроможних територіальних громад : практичний посібник / В. Мягкоход та ін. 3-тє вид. Київ : Проєкт ПУЛЬС асоціація міст України, 2020. 63с.

65. Чепков Б.М., Паночко М.М. Сучасний стан та пропозиції щодо вдосконалення класифікації земель // Землеустрій та кадастр. – 2004. – № 3-4. – С. 41-61.

**Додатки**

**Схема розміщення земельної ділянки в межах селища Брусилів Житомирського району Житомирської області [58]**



**ВИКОПЮВАННЯ**  
**з генерального плану селища Брусилів**  
**Житомирського району Житомирської області**



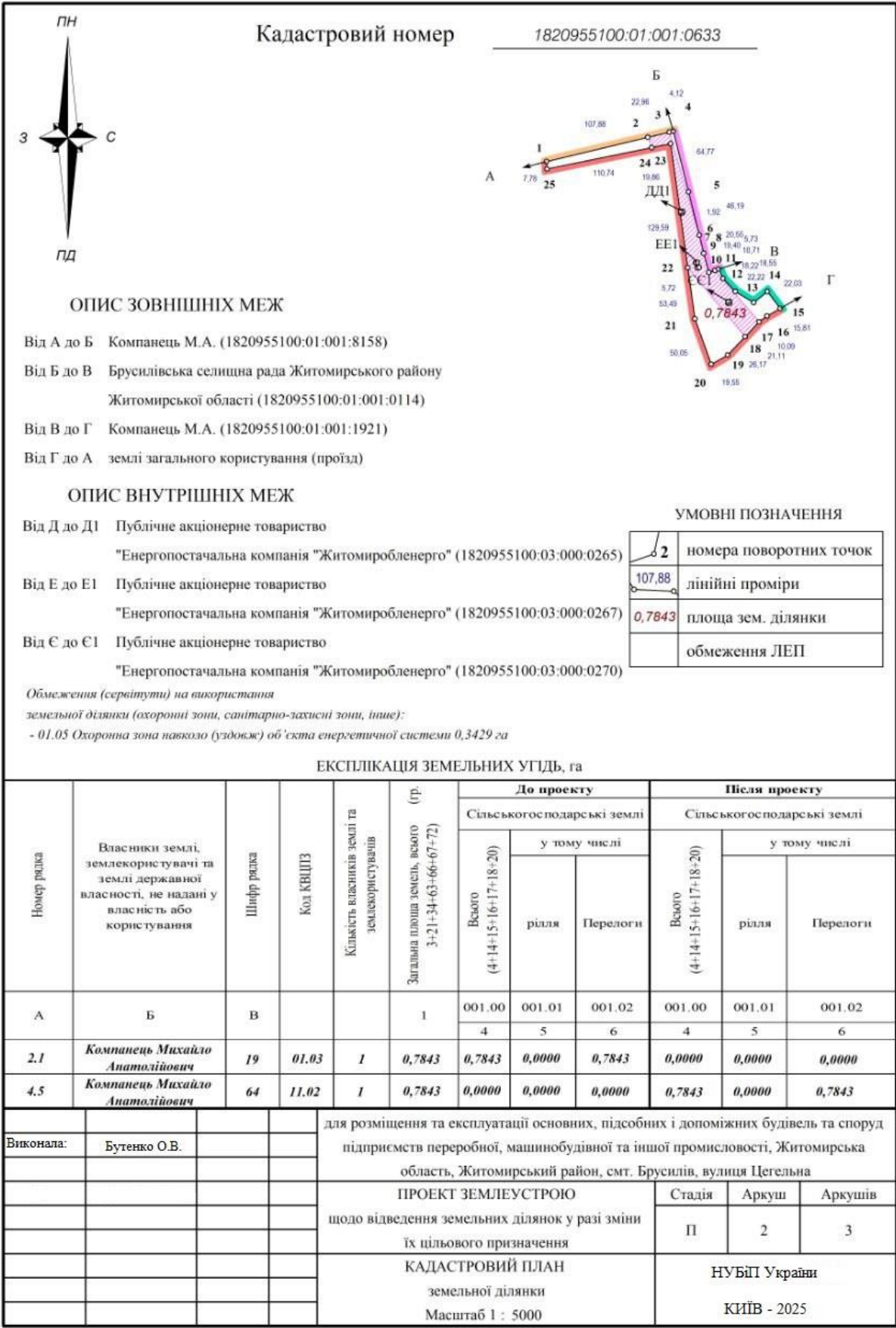
## ВІДОМІСТЬ КООРДИНАТ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Землекористувач: *Компанець Михайло Анатолійович**1820955100:01:001:0633*Адреса земельної ділянки: *Житомирська область, Житомирський район, селище Брусилів, вулиця Цегельна*

| № п/п | Внутрішній кут | Дирекційний кут | Довжина лінії | Координата<br>X | Координата<br>Y |
|-------|----------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 1     | 2              | 3               | 4             | 5               | 6               |
| 1     | 099° 34' 44"   | 076° 32' 47"    | 107,88        | 5574753,26      | 373218,38       |
| 2     | 180° 01' 16"   | 076° 31' 31"    | 22,96         | 5574778,36      | 373323,30       |
| 3     | 179° 54' 2"    | 076° 37' 30"    | 4,12          | 5574783,71      | 373345,63       |
| 4     | 090° 48' 47"   | 165° 48' 43"    | 64,77         | 5574784,66      | 373349,64       |
| 5     | 179° 40' 8"    | 166° 08' 35"    | 46,19         | 5574721,86      | 373365,51       |
| 6     | 179° 59' 50"   | 166° 08' 45"    | 19,40         | 5574677,02      | 373376,58       |
| 7     | 181° 19' 8"    | 164° 49' 37"    | 20,55         | 5574658,19      | 373381,22       |
| 8     | 274° 00' 9"    | 070° 49' 27"    | 6,55          | 5574638,36      | 373386,60       |
| 9     | 179° 58' 41"   | 070° 50' 47"    | 4,18          | 5574640,51      | 373392,79       |
| 10    | 094° 59' 5"    | 155° 51' 41"    | 10,71         | 5574641,88      | 373396,74       |
| 11    | 199° 32' 47"   | 136° 18' 55"    | 18,55         | 5574632,11      | 373401,12       |
| 12    | 195° 02' 29"   | 121° 16' 25"    | 22,22         | 5574618,70      | 373413,93       |
| 13    | 250° 08' 37"   | 051° 07' 48"    | 18,22         | 5574607,16      | 373432,93       |
| 14    | 088° 18' 54"   | 142° 48' 54"    | 22,03         | 5574618,60      | 373447,11       |
| 15    | 082° 20' 34"   | 240° 28' 20"    | 15,81         | 5574601,04      | 373460,43       |
| 16    | 186° 44' 4"    | 233° 44' 17"    | 10,09         | 5574593,25      | 373446,68       |
| 17    | 190° 17' 27"   | 223° 26' 49"    | 21,11         | 5574587,28      | 373438,54       |
| 18    | 179° 59' 4"    | 223° 27' 45"    | 26,17         | 5574571,96      | 373424,03       |
| 19    | 163° 03' 32"   | 240° 24' 14"    | 19,55         | 5574552,97      | 373406,03       |
| 20    | 080° 13' 23"   | 340° 10' 51"    | 50,05         | 5574543,31      | 373389,02       |
| 21    | 168° 08' 32"   | 352° 02' 19"    | 53,49         | 5574590,39      | 373372,06       |
| 22    | 179° 56' 11"   | 352° 06' 8"     | 129,59        | 5574643,37      | 373364,65       |
| 23    | 273° 40' 33"   | 258° 25' 35"    | 19,86         | 5574771,72      | 373346,84       |
| 24    | 180° 00' 54"   | 258° 24' 41"    | 110,74        | 5574767,74      | 373327,39       |
| 25    | 082° 17' 10"   | 356° 07' 31"    | 7,78          | 5574745,49      | 373218,91       |
| 1     | 099° 34' 44"   |                 |               | 5574753,26      | 373218,38       |
|       | 4140 °         |                 | 852,56        |                 |                 |

Площа землекористування: *0,7843 га*Допустима похибка обчислення площі: *0,0010 га*

Від Є до Є1 Публічне акціонерне товариство "Енергопостачальна компанія  
"Житомиробленерго" (1820955100:03:000:0270)



### ПЕРЕЛІК обмежень щодо використання земельної ділянки

*по вулиці Цегельна в межах смт. Брусилів, Житомирського району  
Житомирської області, площею **0,7843 га**,  
яка перебуває у приватній власності **гр. Компанія Михайла Анатолійовича**  
цільове призначення якої змінюється на землі для розміщення та  
експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд  
підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості*

| Код     | Назва                                                                                                            | га / - |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 01      | Охоронна зона                                                                                                    |        |
| 01.01   | Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду                                            |        |
| 01.02   | Зона охорони пам'ятки культурної спадщини                                                                        |        |
| 01.02.1 | Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини                                                                       |        |
| 01.02.2 | Зона регулювання забудови                                                                                        |        |
| 01.02.3 | Зона охоронюваного ландшафту                                                                                     |        |
| 01.02.4 | Зона охорони археологічного культурного шару                                                                     |        |
| 01.03   | Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту                                                                |        |
| 01.03.1 | Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту                                                       |        |
| 01.04   | Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку                                                                   |        |
| 01.04.1 | Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку                                                            |        |
| 01.04.2 | Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку                                                   |        |
| 01.05   | Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи                                                      | 0,3429 |
| 01.05.1 | Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи                                             |        |
| 01.06   | Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності                                                    |        |
| 01.07   | Охоронна зона навколо геодезичного пункту                                                                        |        |
| 01.08   | Охоронна зона навколо інженерних комунікацій                                                                     |        |
| 01.08.1 | Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій                                                           |        |
| 01.09   | Охоронна зона навколо промислового об'єкта                                                                       |        |
| 01.09.1 | Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта                                                             |        |
| 02      | Зона санітарної охорони                                                                                          |        |
| 02.01   | Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання                               |        |
| 02.01.1 | Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму) |        |

| Код     | Назва                                                                                                          | га / - |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 02.01.2 | Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)     |        |
| 02.01.3 | Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження) |        |
| 02.01.4 | Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання                                                                 |        |
| 02.02   | Округ санітарної охорони курортів                                                                              |        |
| 02.02.1 | Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)                                            |        |
| 02.02.2 | Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)                                                   |        |
| 02.02.3 | Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)                                               |        |
| 03      | Санітарні зони, відстані, розриви                                                                              |        |
| 03.01   | Санітарно-захисна зона навколо об'єкта                                                                         | 0,7843 |
| 03.02   | Санітарна відстань (розрив) від об'єкта                                                                        |        |
| 04      | Зона особливого режиму використання земель                                                                     |        |
| 04.01   | Прикордонна смуга                                                                                              |        |
| 04.02   | Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань              |        |
| 04.03   | Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів                                         |        |
| 05      | Водоохоронне обмеження                                                                                         |        |
| 05.01   | Водоохоронна зона                                                                                              |        |
| 05.02   | Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах                                           |        |
| 05.03   | Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах     |        |
| 05.04   | Берегова смуга водних шляхів                                                                                   |        |
| 05.05   | Смуга відведення                                                                                               |        |
| 05.06   | Пляжна зона                                                                                                    |        |
| 06      | Інше обмеження                                                                                                 |        |
| 06.01   | Зона особливого режиму забудови                                                                                |        |
| 06.01.1 | Території в червоних лініях                                                                                    |        |
| 06.01.2 | Території в зелених лініях                                                                                     |        |
| 06.01.3 | Території в блакитних лініях                                                                                   |        |
| 06.01.4 | Території в жовтих лініях                                                                                      |        |
| 06.01.5 | Території в лініях регулювання забудови                                                                        |        |

| Код     | Назва                                                                                                                                  | га / - |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 06.02   | Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи                                                   |        |
| 06.02.1 | Зона відчуження                                                                                                                        |        |
| 06.02.2 | Зона безумовного (обов'язкового) відселення                                                                                            |        |
| 06.02.3 | Зона гарантованого добровільного відселення                                                                                            |        |
| 06.03   | Зона надзвичайної екологічної ситуації                                                                                                 |        |
| 06.04   | Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт                                                                 |        |
| 06.05   | Авіаційне, радіолокаційне обмеження                                                                                                    |        |
| 06.05.1 | Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів                                                                   |        |
| 06.05.2 | Поверхня обмеження забудови                                                                                                            |        |
| 06.05.3 | Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму                                                                                      |        |
| 06.05.4 | Захисна зона аеронавігаційного обладнання                                                                                              |        |
| 06.05.5 | Смуга повітряних підходів                                                                                                              |        |
| 06.06   | Історико-культурне обмеження                                                                                                           |        |
| 06.06.1 | Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини                                                                                              |        |
| 06.06.2 | Історичний ареал населеного місця                                                                                                      |        |
| 06.06.3 | Охоронювана археологічна територія                                                                                                     |        |
| 06.06.4 | Історико-культурний заповідник                                                                                                         |        |
| 06.06.5 | Історико-культурна заповідна територія                                                                                                 |        |
| 07      | Земельні сервітути                                                                                                                     |        |
| 07.01   | Право проходу та проїзду на велосипеді                                                                                                 |        |
| 07.02   | Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху                                                                                |        |
| 07.03   | Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій                            |        |
| 07.04   | Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку                        |        |
| 07.05   | Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку                                            |        |
| 07.06   | Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми               |        |
| 07.07   | Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми |        |
| 07.08   | Право прогону худоби по наявному шляху                                                                                                 |        |

| Код   | Назва                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | га / - |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 07.09 | Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд                                                                                                                                                                                                                                 |        |
| 07.10 | Інші земельні сервітути                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |
| 07.11 | Право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм)                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
| 07.12 | Право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
| 07.13 | Право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |
| 07.14 | Право на користування земельною ділянкою для потреб дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 Земельного кодексу України |        |
| 07.15 | Право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем                                                                                                                                                                                                                                                 |        |
| 07.16 | Право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустриальних парків                                                                                                                                                                                                   |        |
| 08    | Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |
| 09    | Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
| 10    | Території та об'єкти природно-заповідного фонду                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |
| 10.01 | Національні природні парки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |
| 10.02 | Біосферні заповідники                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |
| 10.03 | Регіональні ландшафтні парки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |
| 10.04 | Заказники                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
| 10.05 | Пам'ятки природи                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |
| 10.06 | Заповідні урочища                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |
| 10.07 | Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
| 10.08 | Заповідні зони національних природних парків                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |
| 10.09 | Зони регульованої рекреації національних природних парків                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
| 10.10 | Зони стаціонарної рекреації національних природних парків                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |
| 10.11 | Господарські зони національних природних парків                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |
| 10.12 | Заповідні зони біосферних заповідників                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |        |
| 10.13 | Буферні зони біосферних заповідників                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |
| 10.14 | Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |
| 10.15 | Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |
| 10.16 | Заповідні зони регіональних ландшафтних парків                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |
| 10.17 | Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |

| Код   | Назва                                                                                                                                                                                                             | га / - |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 10.18 | Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків                                                                                                                                                       |        |
| 10.19 | Господарські зони регіональних ландшафтних парків                                                                                                                                                                 |        |
| 10.20 | Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва                                                                                                                                                         |        |
| 10.21 | Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва                                                                                                                                                      |        |
| 10.22 | Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва                                                                                                                                                           |        |
| 10.23 | Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва                                                                                                                                      |        |
| 10.24 | Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду                                                                                                                                                    |        |
| 10.25 | Території, зарезервовані з метою наступного заповідання                                                                                                                                                           |        |
| 10.26 | Природний заповідник                                                                                                                                                                                              |        |
| 10.27 | Ботанічний сад                                                                                                                                                                                                    |        |
| 10.28 | Заповідна зона ботанічного саду                                                                                                                                                                                   |        |
| 10.29 | Експозиційна зона ботанічного саду                                                                                                                                                                                |        |
| 10.30 | Наукова зона ботанічного саду                                                                                                                                                                                     |        |
| 10.31 | Адміністративно-господарська зона ботанічного саду                                                                                                                                                                |        |
| 10.32 | Дендрологічний парк                                                                                                                                                                                               |        |
| 10.33 | Заповідна зона дендрологічного парку                                                                                                                                                                              |        |
| 10.34 | Експозиційна зона дендрологічного парку                                                                                                                                                                           |        |
| 10.35 | Наукова зона дендрологічного парку                                                                                                                                                                                |        |
| 10.36 | Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку                                                                                                                                                           |        |
| 10.37 | Зоологічний парк                                                                                                                                                                                                  |        |
| 10.38 | Експозиційна зона зоологічного парку                                                                                                                                                                              |        |
| 10.39 | Наукова зона зоологічного парку                                                                                                                                                                                   |        |
| 10.40 | Рекреаційна зона зоологічного парку                                                                                                                                                                               |        |
| 10.41 | Господарська зона зоологічного парку                                                                                                                                                                              |        |
| 11    | Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності |        |
| 12    | Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту                                                                                                                                              |        |
| 13    | Заборона на провадження окремих видів діяльності                                                                                                                                                                  |        |
| 14    | Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг                                                                                                                                                  |        |
| 15    | Буферна зона                                                                                                                                                                                                      |        |
| 15.01 | Буферна зона навколо об'єкта культурної спадщини                                                                                                                                                                  |        |

| <b>Код</b> | <b>Назва</b>                                     | <b>га / -</b> |
|------------|--------------------------------------------------|---------------|
| 16         | Території та об'єкти культурної спадщини         |               |
| 16.01      | Пам'ятки культурної спадщини та/або їх території |               |
| 16.02      | Історико-культурні заповідники                   |               |
| 16.03      | Історико-культурні заповідні території           |               |
| 16.04      | Охоронювані археологічні території               |               |
| 16.05      | Музеї просто неба                                |               |
| 16.06      | Меморіальні музеї-садиби                         |               |
| 16.07      | Історичні ареали населених місць                 |               |
| 16.08      | Об'єкти культурної всесвітньої спадщини          |               |
| 16.09      | Інші території та об'єкти культурної спадщини    |               |

**АКТ****перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності**

При складанні проєкта землеустрою встановлено, що через земельну ділянку, яка знаходиться по вулиці Цегельна в межах смт. Брусилів, Житомирського району Житомирської області площею 0,7843 га, наданої Компанцю Михайлу Анатолійовичу для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості.

Проходять межі (у разі відсутності ставиться «відсутні»):

охоронних зон - 0,3429 га

зон санітарної охорони - відсутні

санітарно-захисних зон – 0,7843 га

зон особливого режиму використання земель - відсутні

(вказується місце проходження такої зони)

Розміри та місцезнаходження санітарно-охоронних, охоронних зон 0,3429 га - 01.05 - охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи; 0,7843 га - 03.01 - Санітарна відстань (розрив) від об'єкта Житомирська область, Житомирський район, селище Брусилів, вулиця Цегельна показані на абрисі та на плані, що додаються.

Виконавець робіт \_\_\_\_\_

З проходженням: 01.05 - охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи 03.01 - Санітарна відстань (розрив) від об'єкта ознайомлений

(назва охоронної зони)

Землевласник: Компанець Михайло Анатолійович \_\_\_\_\_