НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ

І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри

_____
(підпис)
«___» _____ 2025р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

на тему: Зміна цільового призначення земельної ділянки із земель особистого селянського господарства для ведення городництва (в умовах Золотоніського району Черкаської області)

Спеціальність – 193«Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми
«Геодезія та землеустрій»,
Д.е.н, проф. _____ **Ковальчук І.П.**
(підпис)

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи,
Д.е.н, проф. _____ **Мартин А.Г.**
(підпис)

Виконав _____ **Пітунов І.А.**
(підпис)

КИЇВ – 2025

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСТИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ

Факультет землевпорядкування

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри землевпорядного проектування

_____ Мартин А. Г.

(підпис) «___»_____ 2025р

ЗАВДАННЯ ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

Пітунов Ігор Антонович

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»;

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: Зміна цільового призначення земельної ділянки із земель особистого селянського господарства для ведення городництва (в умовах Золотоніського району Черкаської області)

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

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

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

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

Перелік питань, що потрібно розробити:

1. Теоретичні основи зміни цільового призначення земельних ділянок
2. Методика та процедура зміни цільового призначення земельної ділянки
3. Практичне здійснення зміни цільового призначення земельної ділянки в умовах Золотоніського району Черкаської області

Дата видачі завдання_____”_____20___р.

Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи
д. е. н, проф _____Андрій Мартин

Завдання прийняв до виконання _____Ігор ПІТУНОВ

ЗМІСТ

Реферат 7

Вступ 8

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК 10

1.1. Поняття та класифікація цільового призначення земель в Україні 10

1.2. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок 13

1.3. Особливості земель особистого селянського господарства та земель для ведення городництва 17

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ТА ПРОЦЕДУРА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ 20

2.1. Загальні вимоги до документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки 20

2.2. Етапи проведення процедури зміни цільового призначення земельної ділянки 23

2.3. Особливості погодження та затвердження документації із землеустрою 26

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ЗДІЙСНЕННЯ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В УМОВАХ ЗОЛОТОНІСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ 32

3.1. Характеристика природних та соціально-економічних умов Золотоніського району 32

3.2. Опис земельної ділянки та обґрунтування необхідності зміни її цільового призначення 36

3.3. Розроблення проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки 39

3.4. Процедура погодження та затвердження проекту зміни цільового призначення 47
ВИСНОВКИ 51
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 53
ДОДАТОК А 58
ДОДАТОК Б 59

Реферат

У першому розділі бакалаврської роботи розглянуто теоретичні питання зміни цільового призначення земельних ділянок в Україні. Проаналізовано законодавчу базу, зокрема положення Земельного кодексу України, законів України про «Про землеустрій» та «Про державний земельний кадастр». Висвітлено підстави, умови та процедури переведення земель з однієї категорії до іншої. Окрему увагу приділено особливостям зміни цільового призначення земель особистого селянського господарства на землі для ведення городництва, включаючи правові обмеження та вимоги до документації.

Другий розділ присвячено організаційним і технічним аспектам розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з оновленим цільовим призначенням. Детально розглянуто процедуру погодження документації із відповідними державними органами, включаючи органи місцевого самоврядування та землевпорядні служби. Наголошено на важливості дотримання містобудівної документації, зокрема Генерального плану та плану зонування території. Визначено перелік документів, необхідних для прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

У третьому розділі проведено практичний аналіз зміни цільового призначення конкретної земельної ділянки, розташованої в Золотоніському районі Черкаської області. Описано місце розташування, характеристики ділянки, її межі, кадастровий номер та існуючий стан. Представлено етапи розробки проекту землеустрою, зокрема геодезичну зйомку, обґрунтування нового виду використання, погодження проєкту та реєстрацію змін у Державному земельному кадастрі. Робота підкреслює значення правового супроводу та точності геопросторових даних у процесі зміни цільового призначення.

Вступ

Раціональне використання земельних ресурсів є пріоритетом державної земельної політики України, особливо в умовах реформування системи землекористування та децентралізації. Актуальність теми зміни цільового призначення земельних ділянок зумовлена необхідністю адаптації землекористування до реальних потреб власників та користувачів земель. Такий процес важливий як для забезпечення прав громадян, так і для досягнення ефективного господарського використання земель.

Зокрема, питання зміни цільового призначення земель з категорії для ведення особистого селянського господарства на землі для городництва має прикладне значення для сільських громад. Це дозволяє розширити функціональність земельної ділянки, оптимізувати виробництво сільськогосподарської продукції та забезпечити її правове використання відповідно до містобудівної документації.

Метою даної бакалаврської роботи є дослідження правових, організаційних і технічних аспектів зміни цільового призначення земельної ділянки з ведення особистого селянського господарства (ОСГ) на ведення городництва, а також розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з оновленим видом використання.

Завдання дослідження:

1. Проаналізувати законодавчу та нормативно-правову базу, що регламентує зміну цільового призначення земель.
2. Дослідити організаційно-правові процедури погодження та затвердження проекту землеустрою.
3. Розглянути приклад земельної ділянки в Золотоніському районі Черкаської області.
4. Розробити проект землеустрою щодо відведення ділянки цільове призначення якою змінюється.

Об'єктом дослідження є земельні ділянки сільськогосподарського призначення, що перебувають у комунальній власності та розташовані за межами населених пунктів.

Предметом дослідження виступає процес зміни цільового призначення земельної ділянки з категорії для ведення особистого селянського господарства на городництво, а також проектна документація землеустрою, що супроводжує цю процедуру.

Під час написання роботи були опрацьовані нормативно-правові акти, зокрема Земельний кодекс України, закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про регулювання містобудівної діяльності» тощо. Окрім того, враховано наукові праці вітчизняних фахівців (О. М. Мельничука, В. В. Нудного, С. Л. Дяченка, О. А. Поліщука), методичні матеріали щодо розроблення проектів землеустрою, аналітичні статті у фахових виданнях, що висвітлюють проблеми цільового використання земель. Вивчення цих джерел дозволило сформувати цілісне бачення механізмів зміни виду використання земельних ділянок.

Бакалаврська робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. У першому розділі розглянуто теоретичні основи зміни цільового призначення земель. У другому — викладено методику розроблення проекту землеустрою, проведення геодезичних досліджень та підготовки технічної документації. У третьому розділі проаналізовано конкретний приклад зміни цільового призначення ділянки в Золотоніському районі, описано проектні рішення та процедури затвердження.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

1.1. Поняття та класифікація цільового призначення земель в Україні

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Категорії земель України мають особливий правовий режим. Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни. [1]

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства. Згідно статті 20 Земельного кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового признач Визначення цільового призначення земельної ділянки міститься у ст. 1 Закону про землеустрій (Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003№ 858-IV), ним визнається використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. [3]

Поняття «цільове призначення земельної ділянки» нерозривно пов’язане з поняттям «категорія земель». Так, у ст. 19 ЗКУ (Земельний кодекс України від 25.10.2001№ 2768-III) передбачено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Отже, категорія– це основне цільове призначення кожної земельної ділянки. Всього на сьогодні існує дев’ять категорій земель:

- сільськогосподарського призначення (глава 5 ЗКУ);
- житлової та громадської забудови (глава 6 ЗКУ);
- природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення (глава 7 ЗКУ);

- оздоровчого призначення (глава 8 ЗКУ);
- рекреаційного призначення (глава 9 ЗКУ);
- історико-культурного призначення (глава 10 ЗКУ);
- лісогосподарського призначення (глава 11 ЗКУ);
- водного фонду (глава 12 ЗКУ);
- промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (глава 13 ЗКУ).

У межах кожної категорії земель виокремлено декілька видів цільового призначення земель, Класифікація яких наразі затверджена наказом Держкомзему від 23.07.2010 № 548. [4]

В її Загальних положеннях вказано, що Класифікація визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Згідно із Класифікацією землі сільськогосподарського призначення поділені на чотирнадцять видів (коди 01.01-01.14); житлової забудови - на десять (коди 02.01-02.10), громадської забудови – на сімнадцять (коди 03.01-03.17); природно-заповідного фонду – на одинадцять (коди 04.01-04.11), землі іншого природоохоронного призначення мають один код - 05.00; землі оздоровчого призначення представлені кодами 06.01-06.04; рекреаційного призначення - кодами 07.01-07.05; історико-культурного призначення - 08.01-08.04; лісогосподарського призначення - 09.01-09.03; водного фонду - 10.01-10.12; землі промисловості - 11.01-11.05, транспорту - 12.01-12.11, зв'язку - 13.01-13.05, енергетики - 14.01-14.03, оборони - 15.01-15.10.

У Класифікації цільового призначення земель в окрему секцію (К) виділено Землі запасу, резервного фонду та загального користування, до яких віднесено:

землі запасу - земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам (код 16.00);

землі резервного фонду - землі, створені органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування у процесі приватизації сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій (код 17.00);

землі загального користування - землі будь-якої категорії, які використовуються як майдани, вулиці, проїзди, шляхи, громадські пасовища, сіножаті, набережні, пляжі, парки, зелені зони, сквери, бульвари, водні об'єкти загального користування, а також інші землі, якщо рішенням відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування їх віднесено до земель загального користування (код 18.00);

землі для цілей підрозділів 16.00 - 18.00 та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду (код 19.00).

А це означає, що одна й та ж земельна ділянка може відноситись одночасно, наприклад, і до земель сільськогосподарського призначення за кодом 01.05 - для індивідуального садівництва, і до земель запасу за кодом 16.00.

Кожен вказаний вище код (підрозділ) Класифікації і є тим самим видом використання земельної ділянки, про який йдеться у законодавстві (приміром, у ч. 5 ст. 20 ЗКУ), а також у правозастосовчій практиці. Тож можна стверджувати, що поняття «цільове призначення» та «вид використання» вживаються як синоніми. [4]

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 р. № 1051

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

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

земельних ділянок приватної власності - їх власниками.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.[5]

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному Земельним Кодексом, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим.[3]

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

Віднесення земельних ділянок до певних категорії та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та вищезазначеним правилам.

1.2. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земельних ділянок

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

комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісогосподарського призначення), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою. [3]

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

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

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

Регулювання цільового призначення земельних ділянок в Україні має надзвичайно важливе значення для забезпечення сталого землекористування, розвитку територій і захисту прав власників та користувачів земель. Законодавство у цій сфері формується на основі Конституції України,

Земельного кодексу України, а також низки інших нормативно-правових актів. У цьому рефераті буде здійснено аналіз основних законодавчих документів, що регулюють зміну цільового призначення земель.[5]

Конституція України, прийнята 28 червня 1996 року, встановлює основні принципи правового режиму земель. Стаття 14 проголошує, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Вона визначає право власності на землю та принцип вільного володіння, користування і розпорядження землею. Конституція не містить процедурної деталізації зміни цільового призначення земель, однак закладає базові орієнтири, на яких будується відповідне законодавство.[1]

Земельний кодекс України (далі — ЗКУ) від 25 жовтня 2001 року є основним актом, який визначає порядок зміни цільового призначення земельних ділянок.

Стаття 20 ЗКУ чітко встановлює, що зміна цільового призначення земель здійснюється відповідно до рішень органів державної влади або органів місцевого самоврядування. Зміна призначення приватних земельних ділянок здійснюється за ініціативою власника через подання відповідної заяви.

Землі державної або комунальної власності змінюються виключно за рішенням відповідного органу. Важливим є положення про відповідність рішень містобудівній документації.[3]

Закон України «Про державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року визначає порядок ведення Державного земельного кадастру, що є необхідною складовою процедури зміни цільового призначення земельної ділянки. Відомості про цільове призначення земельної ділянки обов'язково вносяться до кадастру. Будь-яка зміна цільового призначення потребує оновлення записів у Державному земельному кадастрі. Оформлення змін відбувається через відповідні заяви власників землі та внесення змін в документацію.[5]

Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року тісно пов'язаний із процедурою зміни цільового призначення

земель. Встановлює принцип погодженості рішень щодо землекористування із затвердженою містобудівною документацією на місцевому рівні. Визначає обов'язковість розроблення детальних планів територій для обґрунтування змін у використанні земель. Порушення вимог цього Закону може призвести до визнання недійсними рішень щодо зміни цільового призначення.[6]

Постанова Кабінету Міністрів України №1113 від 11 жовтня 2002 року «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земельних ділянок» є підзаконним актом, що деталізує процедуру. Встановлює перелік документів, необхідних для зміни цільового призначення. Регламентує строки розгляду заяв. Підкреслює важливість дотримання процедур містобудівного обґрунтування.

Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, регламентує організацію та процедуру обліку земельних ділянок на державному рівні. Він визначає основні принципи ведення кадастру, що включають систематичний збір, зберігання, оновлення та захист інформації про розташування, межі, площі, цільове призначення, права власності та користування земельними ділянками. Ведення кадастру покладено на Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) та уповноважені місцеві органи, які зобов’язані вносити достовірні дані на підставі технічної документації, рішень судів, договорів або інших документів. Для кожної ділянки присвоюється унікальний кадастровий номер, що забезпечує її ідентифікацію в системі. Порядок також передбачає використання сучасних геоінформаційних технологій для обробки та збереження даних, а відповідальні особи несуть відповідальність за своєчасність і точність внесеної інформації. [28]

Закон України «Про оцінку земель» прийнятий 11 грудня 2003 року, регулює питання оцінки земель, що має значення при зміні їх цільового призначення. Після зміни цільового призначення вартість землі може

змінитися, що впливає на податкові нарахування. Оцінка здійснюється відповідно до нового функціонального використання ділянки.

Особливої уваги заслуговують положення щодо обмежень у зміні призначення земель сільськогосподарського використання: Зміна цільового призначення таких земель може здійснюватися лише у виняткових випадках.

Законом України «Про охорону земель» визначено необхідність збереження особливо цінних земель для забезпечення продовольчої безпеки держави.

Аналіз чинного законодавства свідчить про те, що процедура зміни цільового призначення земель в Україні є багатоступеневою та регламентується значною кількістю нормативно-правових актів. Це спрямовано на забезпечення збалансованого розвитку територій, збереження земельних ресурсів та прав власників. Проте на практиці процес часто ускладнюється надмірною бюрократизацією, що вимагає подальшого удосконалення законодавства і адміністративних процедур.

1.3. Особливості земель особистого селянського господарства та земель для ведення городництва

Земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства (ОСГ) та земельні ділянки для ведення городництва є різними за правовим статусом, цільовим призначенням та практичним використанням. Законодавче регулювання цих видів землекористування має певні спільні риси та суттєві відмінності, які необхідно враховувати при їх практичному застосуванні. Метою даного реферату є порівняльний аналіз зазначених категорій земель на підставі чинного законодавства України та особливостей реального користування.

Основним документом є Земельний кодекс України (далі — ЗКУ), зокрема стаття 121, яка визначає право громадян на отримання земельних ділянок для ведення ОСГ.[3]

Землі ОСГ належать до категорії сільськогосподарських угідь.

Закон України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року визначає особисте селянське господарство як форму непідприємницької діяльності громадян щодо виробництва сільськогосподарської продукції.

Землі ОСГ можуть використовуватися для вирощування сільськогосподарських культур, утримання худоби, садівництва, городництва тощо. На ділянках ОСГ дозволяється зведення житлового будинку та господарських будівель без необхідності зміни цільового призначення.[32]

Згідно із ЗКУ, землі для городництва також належать до сільськогосподарських угідь, однак мають більш вузьке цільове призначення — ведення городництва (стаття 36 ЗКУ). На таких землях дозволяється вирощування овочів, зелені, ягідних культур, квітів.[3]

Законом України «Про дачні об'єднання громадян» частково регулюється питання використання земельних ділянок під городництво у межах дачних масивів. На ділянках для городництва не передбачено будівництва житлових будинків (дозволяється лише встановлення тимчасових споруд для зберігання інвентарю).

Таблиця 1

Порівняльна характеристика земель ОСГ та земель для ведення городництва

Критерій	**Землі ОСГ**	**Землі для ведення городництва**
Правовий статус	Землі сільськогосподарського призначення для ведення особистого господарства	Землі сільськогосподарського призначення для вирощування городини
Можливість будівництва житла	Дозволено	Заборонено
Реєстрація місця проживання	Можлива	Неможлива
Права на використання	Широкі — вирощування культур, тваринництво, садівництво	Обмежені — лише вирощування рослин
Особливості набуття у власність	Надання у власність/оренду громадянам безкоштовно в межах норм безоплатної приватизації	Те ж саме, але з меншою площею ділянки

Максимальна площа	До 2 га для ОСГ (згідно із ЗКУ)	Невелика площа, індивідуально встановлюється органами місцевої влади
Оподаткування	Залежить від площі та типу використання	Зазвичай менші податкові ставки через невелику площу

На практиці трапляються численні випадки нецільового використання земель для городництва як ділянок для житла, що суперечить чинному законодавству. Часто власники таких земель прагнуть змінити їх цільове призначення для можливості забудови, що вимагає проходження складної адміністративної процедури.

Спрощення процедур зміни цільового призначення невеликих ділянок для городництва на землі житлової забудови.

Надання більшої гнучкості для органів місцевого самоврядування у регулюванні використання таких земель з урахуванням реальних потреб громади.

Підвищення юридичної обізнаності громадян щодо правил використання земельних ділянок.

Землі ОСГ і землі для ведення городництва мають різне правове регулювання та практичне застосування. Основною відмінністю є можливість використання земель ОСГ для будівництва житла і господарювання в більш широкому форматі. Правильне використання цих земель відповідно до закону має важливе значення для уникнення правових наслідків і сприяє раціональному землекористуванню в Україні.[33]

РОЗДІЛ 2. МЕТОДИКА ТА ПРОЦЕДУРА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Загальні вимоги до документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки

Зміна цільового призначення земельної ділянки є важливою процедурою у сфері землекористування, яка передбачає внесення змін до правового режиму використання земель відповідно до їх функціонального призначення. Процес зміни цільового призначення регламентується Земельним кодексом України, а також законами України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр» та низкою підзаконних нормативно-правових актів.

Перш за все, ініціатива щодо зміни цільового призначення земельної ділянки може виходити як від фізичної, так і від юридичної особи, яка є власником або законним користувачем відповідної ділянки. Для цього необхідно звернутися до компетентного органу із заявою про розроблення відповідної землевпорядної документації. До заяви додаються документи, що підтверджують право на землю (державний акт, витяг з Державного реєстру речових прав, договір оренди тощо), витяг з Державного земельного кадастру, кадастровий план та інші матеріали, що ілюструють поточний стан земельної ділянки.

Власне проєкт землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки повинен містити інформацію про місцезнаходження, площу, межі та поточне цільове призначення земельної ділянки, а також обґрунтування необхідності зміни її функціонального призначення. Надзвичайно важливою умовою є дотримання вимог містобудівної документації, зокрема генерального плану населеного пункту та детального плану території. Якщо зміна призначення не відповідає цим документам, то в більшості випадків у її погодженні буде відмовлено.[31]

Крім того, при розробленні документації враховуються обмеження у використанні земель, наявність охоронних зон, санітарно-захисних смуг, екологічні та інженерно-технічні умови. У разі потреби, документація

проходить погодження з органами архітектури, екології, охорони культурної спадщини, а також іншими зацікавленими установами, визначеними законодавством.

Проєкт землеустрою після розроблення подається на погодження до відповідного органу місцевого самоврядування або виконавчої влади. У випадках, передбачених законом, документація також проходить державну експертизу. Остаточне рішення про зміну цільового призначення приймається на сесії відповідної ради або наказом державної адміністрації.

Після затвердження проєкту землеустрою, зміни вносяться до Державного земельного кадастру, а також до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що забезпечує офіційну фіксацію нового цільового призначення ділянки. Весь процес є важливим інструментом для управління земельними ресурсами та розвитку територій, а також потребує відповідальності та дотримання вимог чинного законодавства.[29]

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об’єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісогосподарського призначення), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою.[4]

Зміна землекористувачем цільового призначення земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування (крім

постійного користування) без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, не повинна призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).

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

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання вищезазначених вимог, у випадках:

- передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";

- консервації деградованих і малопродуктивних, техногенно забруднених земель;

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

- віднесення земельної ділянки до земель лісогосподарського призначення;

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

- віднесення до земель морського транспорту земельних ділянок у межах морського порту. [6]

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

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до Державного земельного кадастру.[4]

2.2. Етапи проведення процедури зміни цільового призначення земельної ділянки

Кожна земельна ділянка має певне цільове призначення, що регламентує можливості її використання. У випадку, коли з'являється необхідність використати ділянку для потреб, не передбачених існуючим цільовим призначенням, власник земельної ділянки може ініціювати зміну призначення на бажану. Однак, діюче законодавство України встановлює певні обмеження та вимоги щодо зміни цільового призначення ділянки.

Початковим етапом виконання робіт щодо зміни цільового призначення земельної ділянки є перевірка можливого змінення цільового призначення землі. Для цього необхідно отримати витяг із відповідної містобудівної документації із зазначенням функціональної зони території, в межах якої розташована земельна ділянка, та обмежень у використанні території для містобудівних потреб.

Після отримання витягу стане зрозуміло, чи можлива зміна призначення з існуючого на бажане (наприклад, неможливо змінити цільове призначення під будівництво у випадку, якщо містобудівною документацією передбачено ведення сільського господарства без внесення відповідних змін в містобудівну документацію), або можливість зміни цільового призначення лише частини земельної ділянки. (У випадку зміни для частини ділянки попередньо необхідно провести розділ землі та виділити ту частину, цільове призначення котрої, згідно генерального плану, можливо змінити). [36]

Етапи виконання робіт для зміни цільового призначення земельної ділянки:

Для зміни цільового призначення земельної ділянки, яка знаходиться в приватній власності, необхідно написати заяву, завірену нотаріусом, про зміну цільового призначення земельної ділянки;

Розробка проекту відведення для земельної ділянки цільове призначення якої змінюється;

Подача проекту відводу земельної ділянки (цільове призначення якої змінюється) в орган, що уповноважений приймати рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки з клопотанням про затвердження проекту та зміни цільового призначення земельної ділянки. Таким органом в межах населеного пункту є відповідна сільська, селищна, міська рада. Уповноважений орган повинен прийняти рішення про затвердження проекту та зміну цільового призначення земельної ділянки або надати мотивовану відмову.[5]

Внесення змін у відомості про земельну ділянку в базу АС ДЗК; згідно даного результату буде виданий витяг із Державного земельного кадастру, в якому буде відображено вже нове цільове призначення земельної ділянки;

Після отримання рішення про затвердження проекту та витягу із Державного земельного кадастру необхідно звернутися в державну реєстраційну службу з метою реєстрації нового цільового призначення ділянки.[35]

Загалом, порядок зміни цільового призначення земельної ділянки схожий на порядок відведення земельної ділянки у власність із земель державної або комунальної власності, проте має певні свої особливості.

Етап 1. Оформлення заяви власника на зміну цільового призначення

На сьогодні дозвіл на зміну цільового призначення земельної ділянки вже не потрібен. Для першого етапу необхідна нотаріально засвідчена заява на зміну цільового призначення земельної ділянки, підписана власником. Саме ця заява і буде підставою для розробки проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення землі на наступному кроці.

Етап 2. Розробка проекту зміни цільового призначення земельної ділянки з ОСГ на забудову

Для розробки проекту землеустрою про зміну цільового призначення необхідно звернутися в землевпорядну організацію, яка має у своєму штаті

сертифікованих інженерів-землевпорядників, та укласти відповідний договір на розробку землевпорядної документації (проект землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки).

Розробка проекту займає в середньому від 1-го до декількох місяців часу, протягом яких необхідно отримати додаткові вихідні дані, розробити документацію (скласти картографічні матеріали, креслення та ін.)

Щодо погодження проекту відведення. В травні 2021 року набрали чинності зміни до земельного законодавства, відповідно до яких проект зміни цільового призначення земельної ділянки погоджується тільки в окремих випадках.

Необхідно також розуміти, що наявність затвердженого генерального плану, плану зонування або детального плану території є обов'язковою в ході затвердження проекту зміни цільового призначення.

З'ясувати, чи було затверджено такі документи щодо вашої місцевості, можна в міськраді (сільраді, селищній раді, центрі об'єднаної територіальної громади). Вимоги щодо обов'язкової наявності генерального плану, плану зонування або детального плану території встановлені ст. 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".[6]

Етап 3. Затвердження проекту зміни цільового призначення земельної ділянки

Після розробки, проект землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки передається на затвердження до органу місцевого самоврядування (селищної, сільської, міської ради народних депутатів, центру об'єднаної територіальної громади). Орган місцевого самоврядування на черговій сесії приймає рішення про затвердження чи щодо відмови у затвердженні проекту землеустрою. Відмова у затверджені проекту землеустрою може бути оскаржена в судовому порядку. Дивіться зразок рішення про затвердження проекту зміни цільового призначення земельної ділянки.

Раніше затвердження проекту по земельній ділянці, яка знаходиться за межами населеного пункту, здійснювалось районною державною адміністрацією, а не місцевою радою, в формі розпорядження про затвердження проекту зміни цільового призначення земельної ділянки. Зараз проект зміни цільового призначення за межами населеного пункту затверджується місцевою об'єднаною територіальною громадою. [8]

Етап 4. Отримання витягу з кадастру (ДЗК) зі зміненим цільовим призначенням

Після затвердження, подаємо проект щодо зміни цільового призначення земельної ділянки державному кадастровому реєстратору до місцевого управління Держгеокадастру з метою внесення відомостей про зміну цільового призначення до Державного земельного кадастру (ДЗК).

Додатково до проекту землеустрою необхідно надати державному кадастровому реєстратору обмінний файл у форматі XML, який містить певний перелік даних, що спрощують реєстратору внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру.

Плату за внесення до земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки не передбачено.

Внесення в реєстр речових прав нового цільового призначення земельної ділянки

Інформація про нове цільове призначення земельної ділянки передається з державного земельного кадастру в реєстр речових прав на нерухоме майно без Вашої участі, автоматично. Іншими словами, Вам не потрібно вчиняти будь-яких додаткових дій для реєстрації зміненого цільового призначення земельної ділянки в реєстрі речових прав на нерухоме майно.[8]

2.3. Особливості погодження та затвердження документації із землеустрою

Погодження та затвердження документації із землеустрою проводиться на підставі статті 186 Земельного кодексу України, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, уповноважених розпоряджатися

земельними ділянками відповідно до повноважень, встановлених статтею 122 цього Земельного кодексу.[3]

Схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування раціонального використання та охорони земель на рівні району підлягають розгляду та затвердженню районними радами. Аналогічна документація, що розробляється для територій сіл, селищ, міст або територіальних громад, проходить затвердження в уповноважених на те сільських, селищних або міських радах. Крім того, документи щодо використання земель на адміністративно-територіальному рівні мають пройти процедуру стратегічної екологічної оцінки.[4]

Окремо слід зазначити, що схема землеустрою та техніко-економічне обґрунтування освоєння територій зони відчуження та зони безумовного відселення, постраждалих унаслідок Чорнобильської катастрофи, затверджується центральним органом виконавчої влади, уповноваженим здійснювати державну політику у відповідній сфері.

Комплексні плани просторового розвитку громад, генеральні плани населених пунктів та детальні плани територій у частині формування земельних ділянок підлягають погодженню у порядку, встановленому для проектів землеустрою з відведення ділянок. Якщо у таких планах ідеться про земельні ділянки, сформовані до 2004 року, відомості про які ще не внесені до Державного земельного кадастру, необхідне погодження з їх власниками, а за наявності користувачів — також з ними. Затвердження цієї документації здійснюється відповідними радами населених пунктів.

Проекти землеустрою також мають чітко визначену процедуру погодження та затвердження залежно від їх виду та цільового призначення:

Проекти щодо зміни або встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць погоджуються органами місцевого самоврядування, державними адміністраціями, а в окремих випадках — Верховною Радою АРК, обласними радами та іншими відповідними структурами.

Проекти, спрямовані на визначення меж територій громад, повинні бути погоджені радами суміжних громад та затверджуються радою тієї громади, інтереси якої представляються.[4]

Документація щодо територій природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного чи іншого спеціального призначення погоджується як з користувачами земель, так і з відповідними органами охорони навколишнього природного середовища. Якщо такі проекти стосуються територій культурної спадщини, їх погодження і затвердження здійснюється згідно з профільним законодавством у цій сфері.

Проекти, пов'язані з приватизацією земель державних або комунальних сільськогосподарських підприємств, проходять погодження на загальних зборах трудових колективів, а затверджуються органами, які розпоряджаються землями відповідного типу власності.

Землеустрій, що стосується організації територій земельних часток (паїв), погоджується з місцевими радами та затверджується на загальних зборах власників земель.

Відведення земельних ділянок здійснюється у межах повноважень, передбачених статтею 122 Земельного кодексу України, та затверджується відповідними органами виконавчої влади чи місцевого самоврядування.

Проекти для містобудівних потреб, що охоплюють території з природоохоронним статусом, потребують погодження з уповноваженими органами з питань екології.

Робочі проекти землеустрою, які не передбачають суттєвих змін у правовому статусі земель, затверджуються їх замовниками. Якщо ці роботи проводяться на землях природно-заповідного фонду або інших екологічно чутливих територіях, погодження здійснюється з органами екологічного контролю.

Згідно з частиною сьомою статті 186 Земельного кодексу України протягом 10 робочих днів органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, інші суб'єкти зобов'язані безоплатно надати або надіслати

рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про погодження документації із землеустрою або про відмову в погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Строк дії таких висновків є необмеженим.[3]

Документація із землеустрою, що розробляється з метою передачі земельних ділянок у користування, затверджується у двотижневий строк з дня отримання документації із землеустрою відповідно до статті 123 Земельного кодексу України.

У контексті відведення земельної ділянки приватної власності для передачі її в оренду важливе значення має належне оформлення документації із землеустрою та її погодження відповідно до вимог чинного законодавства. Процедура погодження регламентується статтею 186 Земельного кодексу України, яка встановлює загальний порядок взаємодії між суб'єктами землеустрою, органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування та іншими уповноваженими установами.[3]

Насамперед, варто зазначити, що відповідно до частини першої статті 186 ЗКУ, проєкти землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у тому числі й приватної власності, підлягають погодженню з відповідними органами — залежно від категорії земель, розташування ділянки та характеру її цільового використання. Якщо земельна ділянка належить фізичній або юридичній особі на правах приватної власності, і власник має намір передати її в оренду, то оформлення орендних прав потребує наявності кадастрового номера та відповідного правового обґрунтування меж і цільового призначення земельної ділянки. У разі зміни цільового призначення або формування нової земельної ділянки для оренди — складається проєкт землеустрою щодо її відведення.

Проєкт землеустрою у такому випадку включає графічну та текстову частину, в якій зазначаються: підстава для відведення, технічні характеристики ділянки, її цільове призначення згідно з класифікатором видів цільового

призначення земель, обмеження у використанні, а також перелік суміжних землекористувачів. Усі ці дані формуються з урахуванням норм Закону України «Про землеустрій», зокрема статей 22–25, де визначено зміст, вимоги та послідовність складання документації із землеустрою.[4]

Ключовим моментом, який регламентується статтею 186 ЗКУ, є процедура погодження проєкту. Вона передбачає розгляд проєкту землеустрою відповідним органом у 10-денний строк з моменту його надходження. Якщо орган не надає відповіді протягом цього строку, застосовується принцип мовчазної згоди, відповідно до частини четвертої статті. Це особливо важливо в умовах, коли затягування процедури погодження може негативно вплинути на строки підписання договору оренди чи реєстрацію прав на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав.[3]

Також, у випадках, коли земельна ділянка прилягає до інших приватних, комунальних або державних ділянок, обов’язковим є погодження меж із суміжними землекористувачами, що оформлюється у вигляді акту погодження меж. Його відсутність або неврегульованість може призвести до подальших земельних спорів або відмови у державній реєстрації прав на оренду.

Крім того, особливу увагу слід звернути на ч. 7 ст. 186 ЗКУ, згідно з якою погодження проєкту землеустрою не потребується у випадку, якщо йдеться про формування земельної ділянки шляхом поділу або об'єднання, за умови збереження цільового призначення. Проте, якщо власник має намір змінити цільове призначення з, наприклад, «для ведення особистого селянського господарства» на «для будівництва та обслуговування об’єктів торгівлі» — проєкт обов’язково проходить процедуру погодження.

У разі наявності обґрунтованих зауважень до документації, уповноважений орган надає мотивовану відмову із зазначенням конкретних положень закону, які були порушені. Така відповідь має бути надана в письмовій формі. Якщо погодження або відмова були надані з порушенням строків або без належного обґрунтування, землевласник має право оскаржити дії органу в адміністративному або судовому порядку.

Затверджена документація із землеустрою є публічною та загальнодоступною, подається в електронній формі розробником до Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель.

РОЗДІЛ 3. ПРАКТИЧНЕ ЗДІЙСНЕННЯ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ В УМОВАХ ЗОЛОТОНІСЬКОГО РАЙОНУ ЧЕРКАСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Характеристика природних та соціально-економічних умов Золотоніського району

Золотоніський район — адміністративно-територіальна одиниця Черкаської області. Адміністративним центром Золотоніського району є місто Золотоноша. Площа території району становить майже 4250 квадратних кілометрів. Чисельність населення району сягає 142 тисяч осіб.

До складу Золотоніського району входять 186 населених пунктів, які об'єднані в 11 територіальних громад: Золотоніська міська, Драбівська, Чорнобаївська селищні, Великохутірська, Вознесенська, Гельмязівська, Зорівська, Іркліївська, Новодмитрівська, Піщанська, Шрамківська сільські територіальні громади.

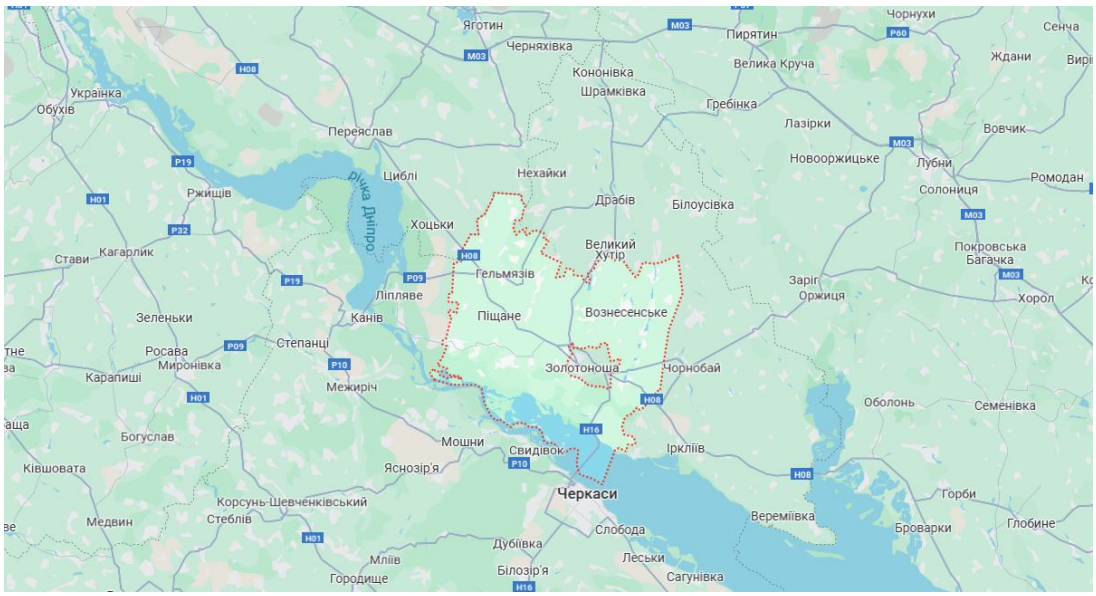


Рисунок 1. Місцерозташування Золотонівського району

Район межує на півночі з Драбівським, на сході – з Чорнобаївським, на заході – з Канівським, на півдні – з Черкаським районами Черкаської області та на північному заході – з Київською областю. Адміністративним центром є місто Золотоноша, розташоване на відстані 35 км. від обласного центру м.

Черкаси по шосейній дорозі та 30 км по залізниці, з грудня 1992 року являється містом обласного підпорядкування.

Клімат Золотоніського району помірно-континентальний, порівняно теплий, із нестійким волого забезпеченням.

Зима малосніжна і м‘яка, літо тепле і помірно вологе. Середня річна температура повітря по області становить 7,7 – 8,2ºС, середня температура найхолоднішого місяця січня -5,5 – 6,0ºС, середня температура найтеплішого місяця липня +19,0 – +20,3ºС.

За даними метеостанцій Черкаської області в середньому за рік спостерігається від 35 до 70 днів з туманом. В зимові місяці до 5 – 11 днів з туманом, в літні – туман спостерігається не кожен рік.

Середня річна кількість опадів становить 574 мм. В середньому за рік спостерігається 140 – 155 днів з опадами не менше 0,1 мм води.

Впродовж року в області переважають вітри північно-західного напрямку. В холодні місяці переважають вітри східного та південнозахідного напрямку, з червня по жовтень – північного, північнозахідного.

Середня річна швидкість вітру дорівнює 2,6 – 3,9 м/с. Найбільша швидкість вітру спостерігається в зимові місяці і на початку весни, найменша – влітку та на початку осені. Впродовж року переважають штилі і вітри швидкістю до 5 м/с (73% всіх випадків).

Вегетаційний період (із середніми добовими температурами повітря 5°С і вище) триває 214-218 днів, починається в середньому по області 29 березня – 1 квітня і закінчується 31 жовтня – 3 листопада. Сума позитивних температур повітря вище 5°С за цей період змінюється від 3090°С на північному заході області до 3350°С на південному сході.

Відносна вологість повітря у теплий період року (квітень – жовтень) по області коливається від 63% весною до 80% восени, а кількість днів із відносною вологістю повітря 30% та менше за цей період становить від 11 до 27 днів.

Стійкий сніговий покрив місцями утворюється наприкінці листопада, на всій території області – у другій декаді грудня, а руйнується здебільшого в першій, місцями в другій декаді березня.

Загальна тривалість залягання снігового покриву за зиму становить по області 75–88 днів, середня висота снігу за зиму – 5–9 см, тоді як максимальна висота в окремі роки досягає від 27 (м. Канів) до 93 см (м. Черкаси). Найбільша висота снігу відмічалася у 1987 році.

В окремі зими нестійкий сніговий покрив утворюється значно раніше – у третій декаді жовтня − першій декаді листопада. Бувають роки, коли сніговий покрив руйнується в першій, місцями – навіть у другій декаді квітня. Черкаська область І Аналітично-описова частина В останні десятиріччя досить часто відмічаються роки без сталого снігового покриву.

Середня глибина промерзання ґрунту по області за зиму коливається від 20 до 32 см. Максимальне промерзання – 110 см спостерігалося у 1986 р.

Район розташований на Придніпровській низовині, що характеризується розміщенням на надзаплавних терасах Дніпра, а також у долинах його правобережних приток. Територія району має загальний нахил у південно-західному напрямку, що впливає на природні умови та господарську діяльність.

До промислового значення належать родовища глини та піску, які активно використовуються в будівництві та інших галузях економіки регіону. Південно-західна частина району омивається водами Кременчуцького водосховища, що створює додаткові можливості для водного господарства та рибальства.

Через територію проходять річки Супій та Золотоноша — притоки Дніпра, які відіграють важливу роль у водному балансі району та забезпеченні природних екосистем. В межах району збудовано близько 50 ставків загальною площею водного дзеркала понад 21 тисячу гектарів, що сприяє розвитку рибництва та зрошення сільськогосподарських угідь.

Ґрунтовий покрив переважно представлений типовими чорноземами, які займають близько 78,9% площі. Крім того, на території зустрічаються дерново-підзолисті, лучні та дернові ґрунти, що формують різноманітний агрокліматичний потенціал району. [13]

Лісові масиви охоплюють площу близько 18,4 тисяч гектарів. Основними породами дерев є сосна, яка переважає у лісах, з домішками граба, дуба, вільхи та інших видів. Така рослинність створює сприятливі умови для збереження біорізноманіття і підтримки екологічної рівноваги.

На території району розташовано 41 об'єктів природно-заповідного фонду. Серед них:

3 загальнодержавного значення — Липівський орнітологічний заказник, Горіхове Озеро та Святе Озеро;

19 заказників місцевого значення - Бубнівські Сосни, Вільхівський, Вітове, Довгий, Кединогірський, Мар'янівщина, Озеро Широке, Пташині острови, «Стави», Сушківський, Тамарівський, Безбородьківський, Білоусівський, Степанківський, Козацьке, Заплавський, Старорічище, Свічківський, Бабарська оболонь;

12 пам'яток природи місцевого значення - Городище, Дерева софори японської, Дуб пірамідальний, Липа Максимовича, Насадження верби плакучої, Оцтові дерева, Оцтові дерева, «Тирса», Хвилів дуб, Ведмежий горіх, Тирса та Тарасова криниця;

4 парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва - Дендрологічний парк, Меморіальний парк, Природно-історичний комплекс Г. О. Сковороди, Сквер декоративного садівництва;

2 заповідних урочища - Бакаївське, Згар-Гришківське.

На території району розташовано 6 промислових підприємств, що знаходяться на самостійному балансі.

Сільськогосподарських земель у районі 100,82 тис. га, у тому числі сільськогосподарських угідь – 98,05 тис. га, у тому числі ріллі – 83,25 тис. га.

Сільськогосподарських підприємств у районі – 50, фермерських господарств – 47.

В районі налічується 124 малих підприємств. Зареєстровано підприємців (фізичних осіб) – 828.

На території району розташовано 338 підприємства торгівлі, сфери побутового обслуговування – 29.

На території району розташовані центральна районна лікарня, Гельмязівська дільнична лікарня, Домантівська, Пальмірська, Бубнівсько-Слобідська, Деньгівська, Лукашівська, Драбівецька, Коробівська, Чапаєвська, Піщанська, Новодмитрівська і Дмитрівська лікарські амбулаторії, 34 фельдшерсько-акушерські пункти.

В районі функціонують: загальноосвітніх шкіл I-III ступенів – 30, I-II ступенів – 3, I ступеня – 2, Кропивнянський дитячий будинок, районний будинок дитячої та юнацької творчості, районний центр технічної творчості, районна дитячо-юнацька спортивна школа.

Дошкільних навчальних закладів комунальної форми власності – 9.

Будинків культури та клубів – 43, музеїв, які мають звання «народний» – 5, бібліотек – 41.

На 1 січня 2016 року в районі зареєстровано 75 політичних партій, 44 громадських організацій. Діє 43 релігійні громади різних конфесій.

3.2. Опис земельної ділянки та обґрунтування необхідності зміни її цільового призначення

Земельна ділянка, за рахунок якої передбачається відведення, має наступні характеристики:

місцерозташування за межами населених пунктів на території Чорнобаївської селищної ради Золотоніського району Черкаської області;

категорія земель за основним цільовим призначенням землі сільськогосподарського призначення (код 100);

цільове призначення для ведення особистого селянського господарства, шифр згідно класифікатора видів цільового призначення земельних ділянок - 01.03;

склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - рілля (001.01).

Згідно інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру потек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майдна, земельна ділянка площею 0.5000 га за межами населених пунктів на території Чорнобаївської селищної ради належить гр. Бондарю Олегу Анатолійовичу.

Кадастровий номер земельної ділянки - 7125189600:03:000:6041.

Рисунок 3.1 Відображення земельної ділянки на публічній кадастровій карту України

На момент розробки проекту земельна ділянка, що відводиться, не передана оренду чи користування, форма власності комунальна.

В проекті використана інформація Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку з кадастровим номером 7125189600:03:000:6041 (Додаток А). Викопіювання з Публічної кадастрової

карти із нанесеною земельною ділянкою, що проектується наведено в Додатоку Б.

У відповідності до затвердженого генерального плану та плану зонування населеного пункту земельна ділянка знаходиться у сільській зоні (зона житлової забудови).

Зміна цільового призначення земельної ділянки з категорії земель для ведення особистого селянського господарства на землі для городництва є обґрунтованою та необхідною в умовах сучасного розвитку сільськогосподарської діяльності на території Чорнобаївської селищної ради.

Особисте селянське господарство передбачає загальний вид сільськогосподарської діяльності, тоді як цільове призначення для городництва чітко орієнтоване на вирощування овочевих культур, ягід, зелені та інших видів городніх рослин, що є більш спеціалізованою формою землекористування. Зміна цільового призначення дозволить оптимізувати використання земельної ділянки відповідно до агрокліматичних умов та потреб господаря.

Переведення землі у категорію для городництва сприятиме більш ефективному застосуванню технологій вирощування специфічних культур, що позитивно вплине на урожайність і економічну вигоду від землекористування.

Земельна ділянка розташована у сільській зоні, передбаченій для житлової забудови та присадибного господарства, що включає городництво. Відповідність цільового призначення земельної ділянки з генеральним планом території дозволяє уникнути суперечностей у землекористуванні та забезпечує стабільність правових відносин.

За результатами перевірки відповідних реєстрів (Державний реєстр речових прав, Єдиний реєстр заборон відчуження нерухомого майна) земельна ділянка не має обмежень у використанні та обтяжень, що створює сприятливі умови для зміни цільового призначення. [23]

Відповідно до пунктів 2 і 3 статті 20 Земельного кодексу України, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється на підставі рішення

органів місцевого самоврядування, у випадку землі комунальної власності, якою є дана ділянка. Це відповідає чинному законодавству та регулює порядок раціонального використання землі.

Таким чином, зміна цільового призначення ділянки на землі для городництва сприятиме більш цільовому та ефективному використанню землі, що відповідає інтересам власника та територіальної громади.

3.3. Розроблення проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки

Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється згідно з вимогами статті 20 Земельного кодексу України (далі — Кодекс).

Зокрема частинами третьою, п’ятою та шостою цієї статті визначено, що категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.[3]

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.[5]

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

При зміні цільового призначення відбувається зміна категорії земель і виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до відповідної категорії та виду цільового призначення здійснюється:

для земель, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів АРК, виконавчі органи влади або місцеве самоврядування, — за рішенням відповідного органу;

для земель приватної власності — їхніми власниками.

Землекористувач має право змінювати цільове призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, що належать до категорій житлової чи громадської забудови, промисловості, транспорту, енергетики, оборони та ін., а також ділянок (крім земель природно-заповідного фонду та лісогосподарського призначення), на яких розташовані будівлі у приватній власності землекористувача, що користується землею на правах оренди, постійного користування, емфітевзису чи суперфіцію. Для такої зміни не потрібно отримувати рішення органів влади, які здійснюють розпорядження землею.

Зміна цільового призначення земель, переданих у користування землекористувачу (окрім постійного користування) без проведення торгів, не повинна призводити до зміни виду діяльності на цій ділянці, якщо тільки на ній не розташовані будівлі, споруди у власності землекористувача.

Категорія та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються у межах функціонального призначення території, передбаченого комплексним планом розвитку території громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення може здійснюватися без врахування цих вимог у випадках передачі земель державної або комунальної власності, консервації деградованих земель, віднесення ділянок до природоохоронних, лісогосподарських земель, змін у межах сільськогосподарського призначення (окрім садівництва та полезахисних лісових смуг) та у випадку земель морського транспорту. [15]

Інформація про встановлення або зміну цільового призначення вноситься до Державного земельного кадастру. Категорії та види цільового призначення мають відповідати класифікатору, затвердженому Кабінетом Міністрів України, який використовується для ведення Державного земельного кадастру та містобудівного кадастру.

Зміна цільового призначення не потребує розроблення документації із землеустрою (окрім випадків формування земельних ділянок із не сформованих земель державної або комунальної власності) і не потребує погодження органів влади, крім випадків, коли саме вони здійснюють розпорядження відповідною землею.

Зміни цільового призначення погоджуються із землекористувачем, якщо земельна ділянка перебуває у користуванні за певними правами; з Міністерством оборони у випадку земель оборони; з Кабінетом Міністрів при змінах категорій природно-заповідних, історико-культурних, лісогосподарських земель або інших, передбачених законодавством.

Зміна цільового призначення земель лісогосподарського призначення вимагає відшкодування втрат лісогосподарського виробництва власником або користувачем, крім випадків, передбачених законом.

Особливо цінні землі та земельні лісові ділянки можуть змінювати цільове призначення лише за умови розміщення на них об’єктів державного значення, інфраструктурних об’єктів, об’єктів промисловості, енергетики, відчуження для суспільних потреб, або для забезпечення діяльності Збройних сил та інших військових формувань, а також у разі реалізації інвестиційних проєктів із значними інвестиціями.

Включення земельної ділянки з визначеним цільовим призначенням у межі функціональної зони не зобов’язує змінювати вид її цільового призначення.

Якщо при зміні цільового призначення несільськогосподарської ділянки її віднесено до земель сільськогосподарського призначення, а власник не має

права на таку власність, ділянка має бути відчужена протягом року з моменту внесення змін до кадастру.

Забороняється змінювати цільове призначення земель державної власності, які після набрання чинності відповідного закону були віднесені до земель оборони внаслідок зміни цільового призначення особливо цінних або лісових земель. Ця заборона фіксується в Державному земельному кадастрі як обмеження у використанні. [18]

Зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує:

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

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

Слід зазначити, що відповідно до пункту 23 розділу X «Перехідні положення» Кодексу (набрав чинності 27.05.2021 у зв'язку із прийняттям Законом України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин») до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проєктами землеустрою щодо їх відведення. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо, зокрема, земельних ділянок приватної власності — сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка. [3]

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

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

Зміна цільового призначення земельних ділянок, розташованих у межах функціональних зон, визначених генеральними планами населених пунктів, планами зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів), детальними планами територій (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів), затвердженими до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель», або протягом двох років з дня його опублікування (якщо розроблення відповідного генерального плану населеного пункту, плану зонування, детального плану територій розпочалося до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель») може здійснюватися їх власниками (у визначених законом випадках — користувачами) без розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог частини п’ятої статті 20 Кодексу: у разі якщо відомості про функціональну зону, в межах якої розташована земельна ділянка, внесені до Державного земельного кадастру; до внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони — на підставі витягу з містобудівної документації. Форма витягу повинна містити відомості про функціональну зону та всі обмеження у використанні земель (у тому числі у сфері забудови), зазначені у містобудівній документації, та затверджується Кабінетом Міністрів України у Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації. У такому разі державний кадастровий реєстратор, до якого надійшла заява власника (розпорядника, у визначених законом випадках — користувача) земельної ділянки про зміну її цільового призначення, не пізніше наступного робочого дня після надходження заяви направляє до відповідного органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, до повноважень якого належить затвердження відповідної

містобудівної документації, запит щодо надання витягу з містобудівної документації із зазначенням функціональної зони, в межах якої розташована земельна ділянка. Орган місцевого самоврядування протягом двох робочих днів з дня надходження запиту зобов'язаний надати державному кадастровому реєстратору відповідний витяг з містобудівної документації. Витяг з містобудівної документації може бути отриманий заявником самостійно відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації». У такому разі витяг з містобудівної документації додається до заяви про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки. [23]

Відповідно до статті 1 ЗУ [18] топографо-геодезичні і картографічні роботи являють процес створення геодезичних, картографічних, топографічних матеріалів, даних, топографо-геодезичної і картографічної продукції.

Топографо-геодезичні роботи проводять для дослідження поверхні земельної ділянки. За результатами проведення топографо-геодезичних робіт розробляються графічні матеріали. Топографічна зйомка виконується у різних масштабах, але найбільш поширеною є зйомка в масштабі 1:500. Це пов'язано тим, що у такому масштабі можливо визначити інженерні комунікації та можливо якісно погодити їх із відповідними експлуатуючими організаціями.

Топографічна зйомка дає достовірну й повну інформацію, яка може використовуватися для проєктування житлових, промислових або інфраструктурних об'єктів, капітального будівництва, реконструкції, прокладання доріг та комунікацій, інших потреб.

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

теодоліти, нівеліри, гравіметри, комп’ютери і відповідне ліцензоване програмне забезпечення для виконання робіт із створення Державної геодезичної мережі, геодезичних мереж згущення і спеціального призначення, інженерно-геодезичних вишукувань [30].

Геодезичні інструменти і обладнання, інформаційна, комп’ютерна, обчислювальна техніка й програмне забезпечення, що застосовуються для виконання топографо-геодезичних й картографічних робіт, повинні забезпечувати необхідну точність вимірювання, автоматизацію процесів обробки даних, отримання топографічних, геодезичних, картографічних матеріалів і даних у паперовому та цифровому вигляді. [30]

При розробці проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки польові роботи виконує сертифікований інженер-геодезист. Для визначення фактичних розмірів і площі земельної ділянки, що відводиться, проводиться тахеометрична зйомка земельної ділянки, виконуються роботи по визначенню.

Проект землеустрою розроблений ФОП Орда Руслан Валерійович, кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника №002153 від 05.02.2013 р. кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника Серія АА №1199 від 01.10.2020 р.

Для виконання землевпорядних, геодезичних робіт ФОП Орда Руслан Валерійович має на балансі 1 (один) двочастотний GPS-приймач та 1 (один) електронний тахеометр, які мають метрологічні повірки, автомобіль 1 (один), комп'ютери - 4 (чотири), ноутбуки один), ліцензійне програмне забезпечення для обробки геодезичних, картографічних, та землевпорядних робіт «Digitals» (2 робочих місця), МФУ (формат А4) - 3 (три). Документація із землеустрою, розроблена виконавцями (розробниками) робіт із землеустрою, підписується.

- у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера- землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою та підписом безпосереднього виконавця;

- в електронній формі із використанням кваліфікованого електронного підпису сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість

робіт із землеустрою згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Копії документів зберігаються на електронних носіях інформації у формі, що дозволяє перевірити їхню цілісність на цих носіях.

ФОП Орда Руслан Валерійович забезпечує виконання робіт із землеустрою відповідно до от законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил та зобов'язується дотримуватися умов договору щодо розроблення документації землеустрою.

Даним проектом передбачено змінити цільове призначення земельної ділянки. Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, запроектована земельна ділянка буде віднесена до:

категорія земель землі сільськогосподарського призначення (код - 100);

цільове призначення для городництва, шифр згідно класифікатора видів цільового

призначення земельних ділянок - 01.07.

склад угідь згідно класифікації видів земельних угідь (КВЗУ) - рілля (0,5 га) (код - 1.01)

В таблиці 3.1 та 3.2 наведено ескплікацію земельних угідь факчну а проекту, відповідно. План відведення земельної ділянки та кадастровий плвн земельної ділянки наведено в Додатку В та Г, відповідно.

Таблиця 3.1

Експлікація земельних угідь

Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
001.01	рілля	0,5000

Таблиця 3.2

Проектна експлікація земельних угідь

Код угіддя	Назва угіддя	Площа (га)
	Усього земель	0,5000
001.01	рілля	0,5000

Відповідно п.2 ст.20 Земельного кодексу України, 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, за рішенням відповідного органу, земельних ділянок приватної власності - їх власниками.

Відповідно до п.3 статті 20 Земельного кодексу України, категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального приизначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без додержання вимог, передбачених абзацом першим цієї частини, у випадках передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

3.4. Процедура погодження та затвердження проекту зміни цільового призначення

Процес погодження та затвердження проекту зміни цільового призначення земельної ділянки передбачає кілька ключових етапів, кожен з яких має свої особливості та вимоги. Ці етапи відображають як технічні, так і юридичні аспекти взаємодії з органами влади та зацікавленими сторонами. [39]

Перед початком процедури погодження необхідно сформувати повний комплект документів, які підтверджують правомірність та технічну обґрунтованість зміни цільового призначення.

Основними складовими є:

- проект землеустрою щодо відведення або зміни цільового призначення земельної ділянки.
- топографо-геодезична зйомка, виконана сертифікованими фахівцями, що визначає точні межі ділянки.

- обґрунтування доцільності зміни цільового призначення з урахуванням чинної містобудівної документації (генплану, плану зонування).
- висновки екологічної експертизи (за потребою).
- копії правовстановлюючих документів на земельну ділянку (витяги з Державного земельного кадастру, свідоцтва тощо).

Пакет документів подається до органу місцевого самоврядування, який має повноваження здійснювати контроль за цільовим призначенням земель комунальної власності. Це, як правило, управління земельних ресурсів, відділ архітектури та містобудування або спеціальний департамент.

Після подання проект проходить комплексну експертизу та погодження в різних підрозділах: Управління архітектури та містобудування перевіряє відповідність проекту генеральному плану міста або села, а також правилам забудови. Відділ екології аналізує можливий вплив зміни цільового призначення на навколишнє середовище, зокрема в частині зелених зон, водних ресурсів, охоронних територій.

Управління земельних ресурсів контролює дотримання земельного законодавства, перевіряє відсутність суперечок щодо меж земельної ділянки. За необхідності, залучаються представники інших органів, наприклад, санітарно-епідеміологічної служби, пожежної охорони, транспортних департаментів. Цей етап супроводжується оформленням письмових висновків, які можуть містити як погодження, так і зауваження чи рекомендації.

У разі виявлення недоліків або суперечностей проект повертається розробнику для доопрацювання. Це може включати:

Коригування меж земельної ділянки за результатами уточнених геодезичних вимірювань.

Зміни у функціональному призначенні з урахуванням рекомендацій екологів або містобудівників.

Внесення технічних виправлень до картографічних матеріалів.

Доопрацьований проект повторно подається на погодження, що може тривати додатковий час.

Якщо зміна цільового призначення стосується значних земельних ділянок або може впливати на інтереси громади, орган влади ініціює проведення громадських слухань або консультацій із сусідами по ділянці. Це важливий етап, який дозволяє виявити потенційні конфлікти та врахувати суспільну думку.

Після отримання всіх погоджень та врахування зауважень проект виноситься на розгляд сесії місцевої ради. На сесії депутати приймають офіційне рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки. Цей документ є юридичною підставою для внесення відповідних змін у Державний земельний кадастр.

Після затвердження проекту відповідні служби вносять зміни до кадастрових реєстрів, що фіксує нове цільове призначення ділянки офіційно. Після цього власник або користувач земельної ділянки отримує можливість використовувати її відповідно до нового призначення.

Проведене дослідження підтвердило, що процес зміни цільового призначення земельних ділянок комунальної власності є багатоступеневим і потребує чіткої координації між різними органами влади та зацікавленими сторонами. Основні виклики пов’язані із тривалістю процедур погодження, необхідністю збору великої кількості документації, а також можливими конфліктами між землекористувачами.

Для оптимізації процесу рекомендується:

Запровадити єдину електронну платформу для подання, розгляду та погодження проектів, що скоротить час обробки документів та підвищить прозорість процесу.

Стандартизувати вимоги до технічної документації з урахуванням особливостей території та специфіки цільового призначення, що зменшить кількість зауважень з боку органів влади.

Покращити комунікацію між землекористувачами та органами влади через проведення громадських слухань або консультацій на ранніх етапах розробки проекту.

Підвищити кваліфікацію фахівців у сфері землеустрою та містобудування, що забезпечить якісну розробку проектів та зменшить ризик відмов через технічні помилки.

Таким чином, впровадження зазначених рекомендацій сприятиме більш ефективному та прозорому процесу зміни цільового призначення земельних ділянок, що відповідає сучасним вимогам раціонального землекористування та розвитку територіальних громад України.

Відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», статей 12, 36, 93, 124 Земельного кодексу України, статей 4, 5, 6, Закону України «Про оренду землі», статті 50 Закону України «Про землеустрій», Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», розглянувши проєкти землеустрою та заяви громадян, а також врахувавши рекомендації постійної комісії селищної ради з питань агропромислового комплексу, земельних відносин, охорони навколишнього природного середовища, будівництва, транспорту, зв'язку та житлово-комунального господарства, затверджено проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду, цільове призначення яких змінюється із земель «для ведення особистого селянського господарства» у землі «для городництва» терміном на 10 (десять) років та встановити орендну плату в розмірі дванадцяти відсотків від нормативної грошової оцінки землі Бондарю Олегу Анатолійовичу для городництва (код КВЦПЗ - А, підрозділ - 01.07) площею 0,5000 га (кадастровий номер земельної ділянки згідно Витягу з Державного земельного кадастру 7125189600:03:000:6041), не розташована в адміністративних межах Чорнобаївської селищної ради за межами с. Бакаєве.

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного дослідження були розглянуті теоретичні, правові та практичні аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Зміна виду використання земель із категорії для ведення особистого селянського господарства на городництво є поширеним і актуальним явищем в умовах трансформації земельних відносин в Україні, особливо в громадах, де спостерігається активне використання земель з господарською метою.

Аналіз нормативно-правової бази, що регламентує зміну цільового призначення земель, показав, що процедура законодавчо врегульована, проте включає низку бюрократичних і технічних кроків, що потребують високої професійної підготовки землевпорядників та відповідальної участі органів місцевого самоврядування.

Під час написання роботи були зібрані, систематизовані та опрацьовані документи, що стосуються прикладу конкретної земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Чорнобаївської селищної ради Золотоніського району Черкаської області. Ділянка площею 0,5 га із кадастровим номером 7125189600:03:000:6041 має цільове призначення 01.03 — для ведення особистого селянського господарства. У рамках роботи було обґрунтовано доцільність переведення цієї ділянки в категорію 01.07 — для городництва.

На основі виконаних геодезичних вишукувань, аналізу містобудівної документації та законодавства було розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки з оновленим цільовим призначенням. Також було висвітлено порядок погодження та затвердження документації в органах місцевого самоврядування відповідно до вимог Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій».

Результати дослідження підтверджують, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не супроводжується зміною її категорії (в межах сільськогосподарського призначення), є процедурою, яка може бути

здійснена за ініціативою власника земельної ділянки за умови дотримання норм чинного законодавства. При цьому важливо враховувати функціональне призначення території, визначене комплексним планом просторового розвитку територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Конституція України, від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр (дата звернення: 14.03.2025)
2. Цивільний кодекс України, від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15 (дата звернення: 12.04.2025)
3. Земельний кодекс України, від 25.10.2001 № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14 (дата звернення: 18.03.2025)
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15 (дата звернення: 06.03.2025)
5. Закон України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17 (дата звернення: 25.01.2025)
6. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 № 3038-VI [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17 (дата звернення: 04.05.2025)
7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 № 1423-IX [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20 (дата звернення: 13.04.2025)
8. Постанова КМУ «Про затвердження порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17.10.2012 № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п (дата звернення: 07.01.2025)

9. Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 04.03.1997 № 209 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-97-п (дата звернення: 21.02.2025)

10. Постанова КМУ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996 № 135 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/135-96-п (дата звернення: 10.02.2025)

11. Постанова КМУ «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-п (дата звернення: 09.03.2025)

12. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15 (дата звернення: 17.05.2025)

13. Наказ Мінагрополітики «Про затвердження Вимог до технічного і технологічного забезпечення виконавців топографо-геодезичних і картографічних робіт» від 11.02.2014 № 65 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0395-14 (дата звернення: 02.04.2025)

14. Наказ Держкомзему України «Про затвердження переліку особливо цінних груп ґрунтів» від 06.10.2003 № 245 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0979-03 (дата звернення: 20.01.2025)

15. Горлачук В.В., Семенчук І.М., Анисенко О.В., Мацко П.В. Геодезія: навчальний посібник. – Херсон: Олді-плюс, 2019. – 252 с.

16. Грещук Г.І. Сутність землеустрою та землевпорядкування: концептуальний підхід // Агросвіт. – 2016. – № 23. – С. 24–27.

17. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні. – Херсон: Олді-плюс, 2018. – 650 с.

18. Abdeslam Moulay Adad. The Cadastral and Land Information Systems for an Effective Land Governance. – ANCFCC, Morocco, 2019. – 18 p.

[Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.igi-global.com/chapter/the-cadastral-and-land-information-systems-for-an-effective-land-governance/214490 (дата звернення: 15.01.2025)

19. Київські землі: оформлення права на землю [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://www.kievzem.com.ua/service/xml-obminni-failes/ (дата звернення: 30.01.2025)

20. Ковалишин О. Облік кількості земель, земельних ділянок та землекористувань юридичних осіб // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 8. – С. 37–41.

21. Мережа референтних GNSS станцій «ZAKPOS» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://zakpos.zakgeo.com.ua/index.php?option=com_content&task=view&id=13&Itemid=55 (дата звернення: 22.02.2025)

22. Місцева влада та землеустрій: практичні рекомендації для громад / за ред. О. М. Мельничука. – Київ: Центр розвитку місцевого самоврядування, 2021. – 116 с.

23. Методика нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення: Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 23.05.2017 № 262 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0734-17 (дата звернення: 28.01.2025)

24. Нудний В.В. Земельний кадастр: навчальний посібник. – Львів: Львівська політехніка, 2019. – 284 с.

25. Петрова С.Ю. Поняття та сутність територіального планування // Землевпорядкування. – 2020. – № 4. – С. 14–19.

26. Поліщук О.А. Землевпорядне проектування: навчальний посібник. – Київ: Центр учбової літератури, 2020. – 172 с.

27. Проектування змін цільового призначення земель: методичні підходи та стандарти / ред. Дяченко С.Л. – Харків: ХНАУ, 2021. – 140 с.

28. Публічна кадастрова карта України [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta (дата звернення: 16.02.2025)

29. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою КМУ від 17.10.2012 № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF (дата звернення: 05.05.2025)

30. Сухаренко О.І. Підготовка документації із землеустрою. – Харків: Право, 2018. – 138 с.

31. Топографо-геодезичні роботи: стандарти і вимоги / за ред. П.Т. Маслюка. – Київ: Основа, 2016. – 99 с.

32. Типова форма завдання на виконання робіт із землеустрою (затверджена наказом Мінекономіки від 08.09.2020 № 1715) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0901-20 (дата звернення: 03.02.2025)

33. Український науково-дослідний інститут проєктування «Діпрозем». Практичний посібник із землеустрою. – Київ: Урожай, 2022. – 234 с.

34. Федоренко В.Г. Земельна реформа в Україні: досягнення та перспективи // Економіка та держава. – 2021. – № 3. – С. 4–9.

35. Хомич В.В. Геоінформаційні системи в кадастрі. – Львів: ЛНАУ, 2020. – 208 с.

36. Шевчук Я.В. Адміністративно-правові аспекти управління земельними ресурсами // Право України. – 2019. – № 5. – С. 113–118.

37. Шуляк О. Відкриті дані та земельна політика в умовах децентралізації // Держуправління: теорія та практика. – 2021. – № 2. – С. 44–51.

38. Щербак Л.О. Використання даних Державного земельного кадастру при розробці проектів землеустрою // Землевпорядний вісник. – 2020. – № 11. – С. 31–36.

39. Електронний кабінет землевпорядника [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://e.land.gov.ua/ (дата звернення: 01.04.2025)

40. Державний фонд документації із землеустрою та оцінки земель [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://land.gov.ua/dfduoz/ (дата звернення: 08.01.2025)

41. Кадастровий номер 7125189600:03:000:6041: інформація з Публічної кадастрової карти [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://map.land.gov.ua (дата звернення: 19.02.2025)

42. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (ГКНТА 2.04-02-98) [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0285-98 (дата звернення: 15.03.2025)

43. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15 (дата звернення: 18.04.2025)

Додатки

Додаток А

КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастровий номер 7125189600:03:000:6041

Відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронихзон та меж земельної ділянки

Формування земельної ділянки проектом не передбачено

Відомості про встановлені межові знаки

Формування земельної ділянки проектом не передбачено

№	Назва межового знаку	Відстань (м)	СК63(42) X (м)	СК63(42) Y (м)	UTM2000(6) X (м)	UTM2000(6) Y (м)
1	1	100	5 497 222,58	4 297 743,81	5 506 572,66	6 481 965,25
2	2	50	5 497 268,32	4 297 832,32	5 506 618,62	6 481 754,97
3	3	99,03	5 497 225,23	4 297 855,90	5 508 574,57	6 481 776,26
4	4	30,49	5 497 178,53	4 297 788,37	5 506 526,46	6 481 690,62
5	5	20	5 497 208,14	4 297 753,68	5 506 555,17	6 481 675,90
		299,52				

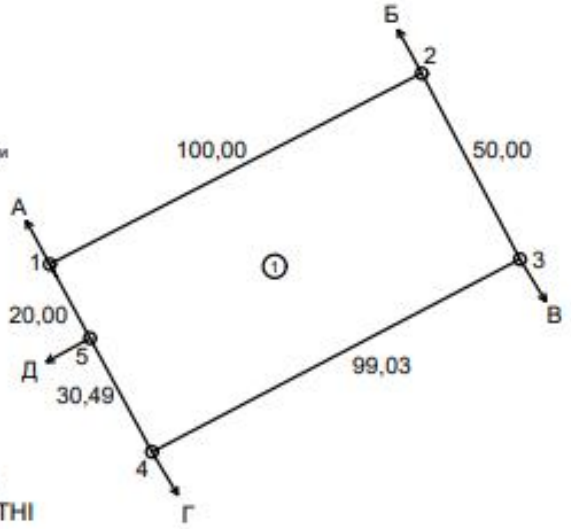
Площа = 0,5000 га
Периметр = 299,53 м

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

——— - межа земельної ділянки

• 2 - поворот точки

100,00 - міри ліній



ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ НА ЗЕМЕЛЬНІЙ ДІЛЯНЦІ ВІДСУТНІ

ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

Від А до Б землі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600:03:000:6061)

Від Б до В землі загального користування селищної ради (дорога)

Від В до Г землі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600.03.000.6062)

Від Г до Д емлі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600:03:000:2857)

Від Д до А землі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600.03.000.6051)

№	Код угіддя	Назва угідь	Площа (га)
		Усього земель	0,5000
1	001.01	Рілля	0,5000

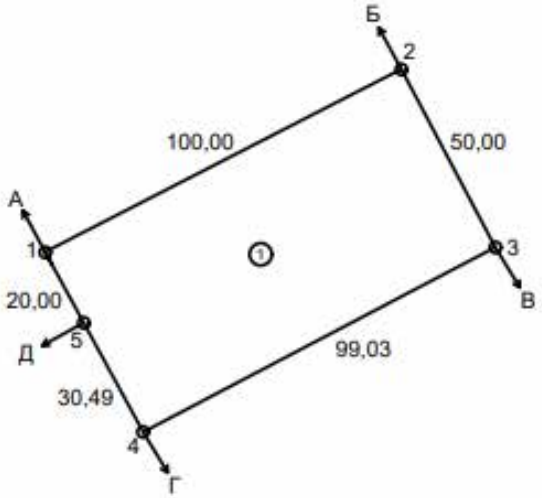
Додаток Б

ПЛАН ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Обмеження та обтяження на земельній ділянці - відсутні

ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ

Усього земель (гектарів)	Рілля
ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ	001
ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ	01
ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ	0.5000
ЕКСПЛІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ УГІДЬ	0



ОПИС СУМІЖНИХ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

Від А до Б землі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600:03:000:6061)

Від Б до В землі загального користування селищної ради (дорога)

Від В до Г землі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600.03.000.6062)

Від Г до Д емлі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600:03:000:2857)

Від Д до А землі комунальної власності селищної ради (кад. номер 7125189600.03.000.6051)

№	Код угіддя	Назва угідь	Площа (га)
		Усього земель	0,5000
1	001.01	Рілля	0,5000