

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

**13.04. МКР. 1697 „С” 2023.11.14. 017. ПЗ**

**ОЛЕЩЕНКА ОЛЕКСАНДРА ОЛЕКСІЙОВИЧА**

**2024**

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землевпорядкування

УДК 332.362:339.922(4+477)

**ПОГОДЖЕНО**

Декан факультету  
землевпорядкування  
\_\_\_\_\_ Тарас ЄВСЮКОВ

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 р.

**ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ**

Завідувач кафедри  
управління земельними ресурсами  
\_\_\_\_\_ Ольга ДОРОШ

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2024 р.

**МАГІСТЕРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА**

на тему:

**«ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ПОСТІЙНЕ  
КОРИСТУВАННЯ ОРГАНАМ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ»**

Спеціальність - 193 «Геодезія та землеустрій»

Освітня програма – Геодезія та землеустрій

Орієнтація освітньої програми – освітньо-професійна

**Гарант освітньої програми**

доктор економічних наук, професор

\_\_\_\_\_ Андрій МАРТИН  
(підпис)

**Керівник магістерської**

**кваліфікаційної роботи**

доктор економічних наук, професор

\_\_\_\_\_ Ольга ДОРОШ  
(підпис)

**Виконав**

\_\_\_\_\_ Олександр ОЛЕЩЕНКО  
(підпис)

КИЇВ – 2024

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ  
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ  
Факультет землевпорядкування

**ЗАТВЕРДЖУЮ**

**Завідувач кафедри**

управління земельними ресурсами

\_\_\_\_\_ д.е.н., проф. ДОРОШ О.С.

« 25 » жовтня 2023 р.

**ЗАВДАННЯ  
ДО ВИКОНАННЯ МАГІСТЕРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ  
СТУДЕНТУ**

**Олещенко Олександр Олександрович**

(прізвище, ім'я, по батькові)

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

**Освітня програма** – Геодезія та землеустрій

**Орієнтація освітньої програми** – освітньо-професійна

**Тема магістерської кваліфікаційної роботи:** «Особливості надання земельних ділянок в постійне користування органам державної влади», що затверджена наказом ректора НУБіП України від «14» листопада 2023 р. № 1697 «С».

**Термін подання завершеної роботи на кафедру** – за десять днів до захисту магістерської кваліфікаційної роботи.

**Вихідні дані до магістерської кваліфікаційної роботи:**

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в постійне використання Міністерству юстиції України для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування, дані Державного земельного кадастру та інша інформація про об'єкти постійного користування.

**Перелік питань, що підлягають дослідженню:**

1. Теоретико-методологічні основи надання земельних ділянок в постійне користування.
2. Особливості надання земельних ділянок органам державної влади.
3. Ефективність формування землекористування для передачі в постійне користування органам державної влади на території міста Києва.

**Дата видачі завдання** “ 25 ” жовтня 2023 р.

**Керівник магістерської  
кваліфікаційної роботи**

\_\_\_\_\_ ДОРОШ О.С.

**Завдання прийняла до виконання**

\_\_\_\_\_ ОЛЕЩЕНКО О.О.

## ЗМІСТ

### ВСТУП

### РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ

- 1.1. Поняття та сутність права постійного користування земельними ділянками
- 1.2. Нормативно-правова база надання земель в постійне користування
- 1.3. Методологічні підходи відведення земельних ділянок в постійне користування

### РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОРГАНАМ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ

- 2.1. Особливості відведення земельних ділянок при формуванні земельних ділянок для передачі в постійне користування
- 2.2. Права та обов'язки органів державної влади як користувачів земельних ділянок
- 2.3. Практичні аспекти використання земельних ділянок органами державної влади

### РОЗДІЛ 3 ЕФЕКТИВНІСТЬ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ДЛЯ ПЕРЕДАЧІ В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ОРГАНАМ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА КИЄВА

- 3.1. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки
- 3.2. Формування обмежень у використанні земель
- 3.3. Оцінка ефективності використання земель органами державної влади

### ВИСНОВКИ

## ВСТУП

Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу господарського товариства, утвореного відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», а також господарського товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначеного частиною першою статті 1 Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Право постійного користування земельними ділянками характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом: об'єктом права власності можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності; суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

При цьому слід звернути увагу, що громадяни не можуть набувати права постійного користування земельними ділянками.

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України, юридичні особи набувають права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Також, для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу

земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

**Науково-теоретичною основою** для проведення дослідження стали праці українських вчених у галузі економічної та землевпорядної наук, зокрема: Й.М. Дороша, О.С. Дорош, П.Ф. Кулинича, А.Г. Мартина, А.М. Мірошніченко, О.Ф. Мельниченко, А.Д. Юрченка та інших дослідників.

У дослідженні була використана землевпорядна документація різних рівнів, а також публікації вітчизняних та іноземних фахівців у сфері землеустрою.

Особливості надання земельних ділянок в постійне користування органам державної влади.

**Мета і задачі дослідження.** Метою роботи є розробка теоретичних та практичних засад надання земельних ділянок в постійне користування органам державної влади, виявлення особливостей та визначення ефективності використання земель.

Досягнення поставленої мети обумовило вирішення наступних завдань:

- аналіз правових механізмів надання земель в постійне користування;
- особливості відведення земельних ділянок при формуванні земельних ділянок для передачі в постійне користування;
- визначення ефективності використання земель органами державної влади.

**Об'єктом дослідження** є сукупність земельних відносин, що виникають при формуванні земельних ділянок для передачі в постійне користування.

**Предмет дослідження** становлять сукупність методичних і правових положень щодо формування земельних ділянок для передачі в постійне користування.

**Методологічною основою дослідження** є науковий аналіз спеціальної літератури та правових норм. При здійсненні даного дослідження були використані формально-логічний, структурно-функціональний методи та методи системного і комплексного аналізу. Також дослідження виконано за допомогою таких наукових методів, як: системно-структурний аналіз – у процесі дослідження сутності та систематизації обмежень у використанні земель навколо режимоутворювальних обмежень); статистичний і факторний аналіз – для вивчення плати за землю до місцевих бюджетів України; порівняльний аналіз – у процесі дослідження фактичного стану використання земель територіальних громад.

**Структура роботи** магістерська кваліфікаційна робота складається із: вступу; двох розділів, розділи поділені на три підрозділи; висновків; списку використаних джерел. **Загальний обсяг роботи – 112 сторінки, з них основного тексту – 90 сторінок. Список використаних джерел містить 45 найменування.**

## РОЗДІЛ 1 ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ

### 1.1. Поняття та сутність права постійного користування земельними ділянками

Згідно статті 92 Земельного кодексу України, право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку [1].

Суб'єкти, які мають право набувати право користування земельною ділянкою:

- підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
  - громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
  - релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
  - публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування";
  - заклади освіти незалежно від форми власності;
  - співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;
  - оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі
- [5].



Право постійного користування земельною ділянкою визнається дійсним за наявності однієї з таких умов:

- його реєстрація була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення;
- на момент виникнення такого права діяло законодавство, що не передбачало його обов'язкової реєстрації [2].

Право постійного користування земельною ділянкою є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, визначених статтею 141 Земельного кодексу України, перелік яких є вичерпним.

Згідно із статтями 125 та 126 Земельного кодексу України, право постійного користування земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 01.07.2004 року № 1952-IV.

Статтею 28 Закону № 1952-IV, відповідно до якої рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у постійне користування можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [6] (далі – Державний реєстр прав).

Також, стаття 28 Закону № 1952-IV визначає, що під час проведення державної реєстрації право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які передають земельні ділянки у власність або у користування, оскільки, рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування і буде вважатися заявою про здійснення

державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку.

Таким чином, згідно вищезазначених норм законодавства, реєстрацію похідних речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності право постійного користування, можна проводити не після державної реєстрації права власності держави або територіальної громади на ці земельні ділянки, а одночасно з реєстрацією похідного речового права на земельну ділянку [28].

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України, юридичні особи набувають права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону [7].

Також, згідно пункту 81<sup>2</sup> Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, передбачено, що для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування [30].

Статтею 122 Земельного кодексу України, передбачено повноваження органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування [28].

Відповідно до частини п'ятої ст. 116 Земельного кодексу України, земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням

органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом [3].

З набранням чинності 19 листопада 2022 року Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» громадяни України, яким належить право постійного користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, а також юридичні особи, яким на станом на 19 листопада 2022 року належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, та які відповідно Земельного кодексу не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування, мають право на купівлю таких земельних ділянок без проведення земельних торгів. Купівля земельних ділянок відповідно до цього пункту здійснюється за ціною, що дорівнює: нормативній грошовій оцінці земельної ділянки – для земель сільськогосподарського призначення; експертній грошовій оцінці земельної ділянки – для земель несільськогосподарського призначення [5].

У разі купівлі земельної ділянки її покупець має право на розстрочення платежу із сплати ціни земельної ділянки з рівним річним платежем з урахуванням індексу інфляції.

Строк розстрочення платежу становить: щодо земель сільськогосподарського призначення – 10 років, щодо земель несільськогосподарського призначення – 30 років, якщо покупець не ініціює встановлення меншого строку. У разі купівлі земельної ділянки з розстроченням платежу право власності переходить до покупця після сплати першого платежу[4].

Право купівлі земельної ділянки відповідно до цього пункту також мають громадяни України – спадкоємці громадян, яким належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної

власності, призначеними для ведення селянського (фермерського) господарства (крім випадків, якщо такі земельні ділянки були передані у власність чи користування фізичним або юридичним особам). Якщо таких спадкоємців декілька, земельна ділянка придбавається ними у спільну часткову власність, де частки кожного із спадкоємців у праві власності є рівними [9].

Отже, перелік суб'єктів, які вправі набувати земельну ділянку на праві постійного користування, все більше звужується. Однак законодавець передбачає непорушність такого права для осіб, які раніше набули його на законних підставах [4].

## **1.2. Нормативно-правова база надання земель в постійне користування**

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування";

г) заклади освіти незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого

будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку [2].

Право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, утвореного відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування" [8].

Отже, право постійного користування земельними ділянками характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом: об'єктом права власності можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності; суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Згідно із статтями 125 та 126 Земельного кодексу України, право постійного користування земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (далі – Закон). Так, особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки регулюється Розділом V Закону [3].

Статтею 28 Закону, відповідно до якої рішення органів державної влади або органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у постійне користування можуть прийматися за відсутності державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав).

Також, стаття 28 Закону визначає, що під час проведення державної реєстрації право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, право власності на які не зареєстровано в Державному реєстрі прав, державний реєстратор одночасно з проведенням

такої реєстрації проводить також державну реєстрацію права власності на такі земельні ділянки без подання відповідної заяви органами, які передають земельні ділянки у власність або у користування, оскільки, рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування і буде вважатися заявою про здійснення державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначену земельну ділянку [10].

Таким чином, згідно вищезазначених норм законодавства, реєстрацію похідних речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності право постійного користування, можна проводити не після державної реєстрації права власності держави або територіальної громади на ці земельні ділянки, а одночасно з реєстрацією похідного речового права на земельну ділянку.

Відповідно до статті 116 Земельного кодексу України, юридичні особи набувають права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону [5].

Також, згідно пункту 81<sup>2</sup> Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, передбачено, що для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування [11].

Статтею 122 Земельного кодексу України, передбачено повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування.

Відповідно до частини п'ятої ст. 116 Земельного кодексу України, земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом [41].

У зв'язку з вищенаведеним, набувач (орендар, користувач) разом з заявою про державну реєстрацію речового права, що є похідним від права власності, подає рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у користування та документи, необхідні для проведення державної реєстрації похідного речового права, передбачені законодавством, а саме: документ, що встановлює особу заявника (паспорт громадянина України); за необхідності документ, що підтверджує повноваження діяти від імені іншої особи; документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав (у разі коли особа, речові права, обтяження речових прав якої підлягають державній реєстрації, звільнена від сплати адміністративного збору за державну реєстрацію прав, документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав, не подається) [11].

Крім цього, зазначаємо, що під час формування та реєстрації заяви щодо державної реєстрації прав на земельну ділянку автоматично за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав у режимі реального часу отримуються відомості Державного земельного кадастру про таку земельну ділянку, у тому числі з метою перевірки її кадастрового номера щодо його наявності та автентичності, а також з метою встановлення наявності відомостей про власників, користувачів такої земельної ділянки, перенесених з державного реєстру земель, що містяться в Державному

земельному кадастрі, та відповідності таким відомостям про власників, користувачів відомостей, зазначених заявником у заяві. Також, обсяг повноважень особи, уповноваженої діяти від імені юридичної особи, перевіряється на підставі відомостей, які містяться в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, за допомогою порталу електронних сервісів [12].

Також повідомляємо, що відповідно до статті 37 Закону рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю. Все що потрібно, це подати скаргу до Міністерства юстиції України або його територіального органу. Скарга має бути подана особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі, з обов'язковим дотриманням вимог частини 5 статті 37 Закону [21].

Крім цього, рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до суду.

Отже, поняття права постійного користування земельною ділянкою вміщене у ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України. Ним є право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Іншими словами, постійний землекористувач може безстроково володіти земельною ділянкою (впливати на неї відповідно до свого інтересу), а також користуватися нею (отримувати її корисні властивості для задоволення власних потреб).



### **1.3. Методологічні підходи відведення земельних ділянок в постійне користування**

1. Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою, Радою міністрів, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування [15].

Рішення зазначених органів приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

- надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;
- формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

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

Надання у користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого Верховною Радою, Радою міністрів, органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває право замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу [16].

Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті "а" частини другої статті 92 цього Кодексу, лише на праві постійного користування [15].

Інвестор із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір у порядку, передбаченому Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", та який заінтересований в одержанні у користування земельної ділянки державної або комунальної власності, визначеної спеціальним інвестиційним договором як необхідна для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, має право замовити розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж такої земельної ділянки в натурі (на місцевості) без надання дозволу органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування, що передає земельну ділянку у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, про що він зобов'язаний письмово повідомити відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування протягом п'яти робочих днів. До письмового повідомлення додається копія договору про виконання робіт із землеустрою щодо встановлення меж такої земельної ділянки в натурі (на місцевості) та копія укладеного спеціального інвестиційного договору [20].

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

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді, Раді міністрів, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до

повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею [15].

У разі звернення з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки особи, яка є державним партнером (концесієдавцем) відповідно до законів України "Про державно-приватне партнерство", "Про концесію" та зацікавлена в отриманні в користування земельної ділянки для здійснення державно-приватного партнерства, у тому числі реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії, або уповноваженої нею особи до клопотання додається копія рішення про доцільність здійснення державно-приватного партнерства, зокрема у формі концесії [17].

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

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

впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку [24].

Забороняється відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 цього Кодексу.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада, Рада міністрів, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, і якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на такій земельній ділянці, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду, Раду міністрів, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки [25].

У разі надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Рада міністрів, органи виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування, що передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність та користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або з дня повідомлення особою, зацікавленою в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, про

замовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у порядку, передбаченому цією частиною, відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація оприлюднюється на безоплатній основі на офіційному веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин [5].

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України [22].

У разі встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) або формування земельної ділянки, необхідної для здійснення державно-приватного партнерства (реалізації проекту, що здійснюється на умовах концесії), замовником документації із землеустрою є державний партнер (концесіодавець), а також за його дорученням державне або комунальне підприємство, установа, організація чи господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі [5].

4. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про надання земельної ділянки у користування.

5. Якщо земельна ділянка надається у користування за погодженням з Верховною Радою України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів , обласних,

Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які із своїми пропозиціями подають зазначений проект до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали та подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення [26].

6. Якщо земельна ділянка надається у користування за рішенням Кабінету Міністрів України або за погодженням з Кабінетом Міністрів України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (крім проектів землеустрою щодо відведення у користування земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) подається відповідно до Ради міністрів , обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект зі своїми пропозиціями до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідного рішення.

Проекти землеустрою щодо відведення у користування земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, подаються до Кабінету Міністрів України центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення, разом із пропозиціями [31].

7. Якщо земельна ділянка надається у користування Верховною Радою , погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів , яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до Верховної Ради .

8. Якщо земельна ділянка надається в оренду для здійснення державно-приватного партнерства, зокрема концесії, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, замовником якого був державний партнер, концесіодавець або за його дорученням державне або

комунальне підприємство, установа, організація чи господарське товариство, 100 відсотків акцій (часток) якого належать державі, Автономній Республіці Крим, територіальній громаді або іншому господарському товариству, подається приватним партнером, концесіонером до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

У разі якщо земельна ділянка державної або комунальної власності формується до проведення конкурсу з визначення приватного партнера, концесійного конкурсу, передача її в оренду здійснюється після укладення концесійного договору або іншого договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства [40].

Якщо така земельна ділянка перебуває у постійному користуванні, рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про передачу її в оренду приватному партнеру, концесіонеру для здійснення державно-приватного партнерства, концесії є одночасно рішенням про припинення права постійного користування такою земельною ділянкою [32].

Поділ земельної ділянки державної або комунальної власності, яка перебуває у постійному користуванні, здійснений до проведення конкурсу з визначення приватного партнера, концесійного конкурсу з метою подальшої передачі однієї чи декількох земельних ділянок, сформованих внаслідок такого поділу, в оренду приватному партнеру, концесіонеру для здійснення державно-приватного партнерства, концесії, не припиняє права постійного користування до прийняття рішення про передачу її в оренду приватному партнеру, концесіонеру.

Земельні ділянки, необхідні для здійснення державно-приватного партнерства, зокрема концесії, підлягають передачі в оренду приватному партнеру, концесіонеру на строк дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, або концесійного договору [29].

9. Якщо земельна ділянка надається в користування інвестору із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір у

порядку, передбаченому Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", то погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, подається інвестором із значними інвестиціями до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

У разі якщо земельна ділянка державної або комунальної власності формується до укладення спеціального інвестиційного договору в порядку, передбаченому Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", передача її в користування інвестору із значними інвестиціями здійснюється після укладення такого договору на умовах, визначених Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями" та спеціальним інвестиційним договором [34].

Земельна ділянка державної або комунальної власності, сформована органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями в порядку, передбаченому Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", до підписання спеціального інвестиційного договору не може бути поділена, приватизована, передана в користування третій особі або іншим чином відчужена до моменту передачі такої земельної ділянки інвестору із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір [35].

У разі якщо земельна ділянка державної або комунальної власності, необхідна для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, формується до укладення спеціального інвестиційного договору, обмеження щодо відчуження такої земельної ділянки органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на користь третіх осіб втрачає силу



після спливу 12 місяців з дати її формування, якщо впродовж зазначеного строку спеціальний інвестиційний договір не укладено [14].

Земельні ділянки, визначені спеціальним інвестиційним договором як необхідні для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями, передаються в користування виключно інвестору із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір у порядку, встановленому Законом України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями", на строк дії такого договору [13].

10. Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат лісогосподарського виробництва [36].

11. У разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

12. На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна державної власності у комунальну власність приймається рішення про передачу у комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна комунальної власності у державну власність, також передається у державну власність земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт передачі [36].

13. Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Зміна типу акціонерного товариства або перетворення акціонерного товариства в інше господарське товариство не є підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою або технічної документації із землеустрою.

14. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Отже, інститут постійного користування, порівняно з іншими видами користування, представленими в земельному законодавстві, не має належного законодавчого регулювання та правової характеристики, яка могла б допомогти йому розвиватися у правильному напрямі. Саме це призводить до його вичерпного характеру, який в епоху ринкових земельних відносин здається зовсім недоречним із погляду на існування тимчасового користування землями, яке вважається більш вигідним.

### **Висновки**

Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Суб'єктами, які мають право набувати право користування земельною ділянкою, є підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності. Зараз перелік суб'єктів, які вправі набувати земельну ділянку на праві постійного користування, все більше звужується. Однак законодавець передбачає непорушність такого права для осіб, які раніше набули його на законних підставах.

Поняття права постійного користування земельною ділянкою вміщене у ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України. Ним є право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або

комунальній власності, без встановлення строку. Іншими словами, постійний землекористувач може безстроково володіти земельною ділянкою (впливати на неї відповідно до свого інтересу), а також користуватися нею (отримувати її корисні властивості для задоволення власних потреб).

Інститут постійного користування, порівняно з іншими видами користування, представленими в земельному законодавстві, не має належного законодавчого регулювання та правової характеристики, яка могла б допомогти йому розвиватися у правильному напрямі. Саме це призводить до його вичерпного характеру, який в епоху ринкових земельних відносин здається зовсім недоречним із погляду на існування тимчасового користування землями, яке вважається більш вигідним.

## РОЗДІЛ 2 ОСОБЛИВОСТІ НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОРГАНАМ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ

### 2.1 Особливості відведення земельних ділянок при формуванні земельних ділянок для передачі в постійне користування

Порядок передачі (надання) земельних ділянок у власність або в користування із земель комунальної власності розроблено відповідно до вимог Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших нормативно-правових актів [5].

Порядок передачі (надання) земельної ділянки на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Зацікавлена особа з метою одержання у власність або в користування раніше не сформованої в установленому законом порядку земельної ділянки або бажає змінити її цільове призначення звертається до міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою в порядку, встановленому главою 5 цього Порядку [23].

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється на підставі дозволу міської ради на його розроблення та вихідних даних, виданих відповідним органом.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням зацікавленої особи виконавцем робіт із землеустрою, який відповідно до закону є розробником документації із землеустрою.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок, а проєкт землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої власник має намір змінити,

розробляється на замовлення власника земельної ділянки на підставі вихідних даних без надання міською радою дозволу на його розроблення [22].

Земельна ділянка сформована на підставі розробленого та погодженого проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Після державної реєстрації земельної ділянки зацікавлена особа з метою прийняття міською радою рішення про передачу (надання) земельної ділянки у власність або в користування звертається з заявою до міської ради.

До заяви додаються:

- копія проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з матеріалами його погодження;

- позитивний висновок державної експертизи землевпорядної документації

- у разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом;

- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

Рішення про передачу (надання) земельної ділянки у власність або в користування або про відмову в передачі (наданні) земельної ділянки приймається міською радою в порядку, встановленому Регламентом ради [27].

Рішенням про надання (передачу) земельної ділянки у власність або в користування за проєктом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);

- надання (передача) земельної ділянки особі у власність або в користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання (передачі);

У рішенні про надання (передачу) земельної ділянки зазначається кадастровий номер земельної ділянки та її розмір (площа) з точністю до одного квадратного метра її цільове призначення та обмеження у використанні.

Рішення міської ради про надання (передачу) земельної ділянки особі у власність або в користування або про відмову у передачі (наданні) земельної ділянки у власність або в користування передається зацікавленій особі [33].

*Порядок передачі (надання) земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою (без проєкту землеустрою щодо її відведення):*

Розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.

Зацікавлена особа з метою одержання у власність або в користування раніше сформованої в установленому законом порядку земельної ділянки без зміни її цільового призначення звертається до міської ради з клопотанням про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою в порядку, встановленому главою 5 цього Порядку.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки розробляється на підставі дозволу на її розроблення за замовленням зацікавленої особи виконавцем робіт із землеустрою, який відповідно до закону є розробником документації із землеустрою [34].

Зацікавлена особа з метою прийняття міською радою рішення про передачу (надання) земельної ділянки у власність або в користування на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки звертається з заявою до міської ради.

До заяви додаються:

- копію технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки;

- висновок відділу містобудування та архітектури селищної ради (тільки у випадку здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації);

Рішення про надання (передачу) земельної ділянки у власність або в користування або про відмову в наданні (передачі) земельної ділянки приймається міською радою в порядку, встановленому Регламентом ради.

У рішенні про надання (передачу) земельної ділянки зазначається кадастровий номер земельної ділянки та її розмір (площа) з точністю до одного квадратного метра її цільове призначення та обмеження у використанні [33].

Рішення міської ради про надання (передачу) земельної ділянки особі у власність або в користування або про відмову у передачі (наданні) земельної ділянки у власність або в користування передається зацікавленій особі.

Отже, порядок передачі (надання) земельної ділянки в постійне користування відбувається на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Земельна ділянка сформована на підставі розробленого та погодженого проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

## **2.2. Права та обов'язки органів державної влади як користувачів земельних ділянок**

Згідно статті 92 Земельного кодексу України (далі - ЗК), право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку [5].

Право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу господарського товариства, утвореного відповідно до Закону України «Про особливості утворення

акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», а також господарського товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначеного частиною першою статті 1 Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності» [38].

Право постійного користування земельними ділянками характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом: об'єктом права власності можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності; суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

При цьому слід звернути увагу, що громадяни не можуть набувати права постійного користування земельними ділянками.

*Орендодавець має право вимагати від орендаря:*

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного внесення орендної плати.

*Орендодавець зобов'язаний:*

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;



- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;
- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди [39].

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого надавати податковому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний податковий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

*Орендар земельної ділянки має право:*

- самостійно визначати напрями своєї діяльності відповідно до цільового призначення земельної ділянки;
- власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

- отримувати продукцію і доходи;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

*Орендар земельної ділянки зобов'язаний:*

- забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;
- додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;
- не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;
- обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць;

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному податковому органу [38].

Отже, право постійного користування земельними ділянками характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом: об'єктом права власності можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності; суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

### **2.3. Практичні аспекти використання земельних ділянок органами державної влади**

Практичні аспекти використання земельних ділянок органами державної влади регулюються законодавством України і охоплюють низку важливих питань, що стосуються їхнього управління, використання та розпорядження. Основні аспекти можна розділити на кілька ключових напрямків:

Органи державної влади користуються земельними ділянками на підставі законів, таких як Земельний кодекс України, Закон України "Про

державну власність", а також інших нормативних актів. Вони можуть отримувати права на землю через:

- Постійне користування;
- Тимчасове користування (оренда);
- Вилучення земельних ділянок з інших форм власності у

випадках, визначених законом [35].

Державні органи використовують землі різних категорій, зокрема:

- Землі промисловості, транспорту та оборони: використовуються для об'єктів державної інфраструктури, таких як дороги, залізниці, аеропорти тощо.

- Землі природоохоронного та рекреаційного призначення: використовуються для забезпечення охорони навколишнього середовища.

- Землі сільськогосподарського призначення: можуть передаватися для дослідницьких установ або інших державних потреб.

Органи державної влади можуть отримувати землі у власність або користування через:

- Рішення органів місцевого самоврядування або виконавчої влади;
- Вилучення земельних ділянок у приватної або комунальної

власності за компенсацію;

- Передачу землі від держави до інших органів.

Використання державних земель перебуває під контролем органів державної влади. Державні органи:

- Контролюють дотримання правил і норм використання землі;
- Забезпечують захист державних інтересів у сфері земельних

відносин;

- Проводять інвентаризацію земель.

Земельні ділянки повинні використовуватися лише відповідно до їхнього цільового призначення. Це означає, що землі, виділені для державної адміністрації, не можуть бути використані, наприклад, для комерційних потреб без відповідної зміни цільового призначення.

Органи державної влади можуть здавати в оренду земельні ділянки за умов, передбачених законодавством. Це стосується як комерційних організацій, так і державних підприємств, що потребують землі для виконання своїх функцій [37].

Органи державної влади мають пріоритетне право на використання земель у стратегічних або надзвичайних випадках. Наприклад, земельні ділянки можуть бути вилучені для оборонних потреб чи для будівництва інфраструктурних об'єктів загальнодержавного значення.

Важливо, щоб використання державних земель враховувало екологічні норми. Органи державної влади несуть відповідальність за екологічні наслідки використання земельних ділянок і повинні дотримуватися законодавства у сфері охорони природи.

Органи державної влади зобов'язані підтримувати точну інформацію про всі земельні ділянки у Державному земельному кадастрі. Це включає їх розмір, цільове призначення, права на землю та інші важливі характеристики.

Ці практичні аспекти забезпечують ефективне використання земельних ресурсів державою, захист прав власності та виконання державних функцій [18].

Отже, використання земельних ділянок органами державної влади регулюються законодавством України і охоплюють низку важливих питань, що стосуються їхнього управління, використання та розпорядження. Земельні ділянки повинні використовуватися лише відповідно до їхнього цільового призначення. Це означає, що землі, виділені для державної адміністрації, не можуть бути використані, наприклад, для комерційних потреб без відповідної зміни цільового призначення.

## **Висновки**

Порядок передачі (надання) земельних ділянок у власність або в користування із земель комунальної власності розроблено відповідно до вимог Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного

кодексу України, Податкового кодексу України, Законів України «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про місцеве самоврядування в Україні» та інших нормативно-правових актів.

Передача (надання) земельної ділянки в постійне користування відбувається на підставі проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Земельна ділянка сформована на підставі розробленого та погодженого проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

Право постійного користування земельними ділянками характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом: об'єктом права власності можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності; суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

Використання земельних ділянок органами державної влади регулюються законодавством України і охоплюють низку важливих питань, що стосуються їхнього управління, використання та розпорядження. Земельні ділянки повинні використовуватися лише відповідно до їхнього цільового призначення. Це означає, що землі, виділені для державної адміністрації, не можуть бути використані, наприклад, для комерційних потреб без відповідної зміни цільового призначення.

### **РОЗДІЛ 3. ЕФЕКТИВНІСТЬ ФОРМУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ДЛЯ ПЕРЕДАЧІ В ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ОРГАНАМ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ НА ТЕРИТОРІЇ МІСТА КИЄВА**

#### **3.1. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки**

Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки є важливим етапом у процесі землеустрою та управління земельними ресурсами. Процес формування земельної ділянки включає низку кроків і процедур, що забезпечують юридичну й технічну готовність ділянки до використання для конкретних цілей, таких як будівництво, сільське господарство чи інші види діяльності. Ось основні етапи та аспекти цього процесу:

##### **1. Аналіз вихідних даних**

На початковому етапі необхідно зібрати й проаналізувати вихідні дані про територію:

- Правовий статус земельної ділянки (власність, користування, обтяження);
- Цільове призначення земель відповідно до документів містобудівної документації або іншої планувальної документації (генплану населеного пункту тощо);
- Екологічні обмеження (наявність природоохоронних зон, охоронних територій);
- Інженерно-геологічні умови (рельєф, наявність комунікацій, стан ґрунтів) [19].

##### **2. Підготовка завдання на проектування**

Виходячи з аналізу даних, формується завдання на проектування, яке враховує потреби замовника (фізична особа, підприємство, орган місцевого самоврядування тощо), технічні вимоги та правові обмеження:

- Визначаються межі земельної ділянки;
- Узгоджуються потреби у підключенні до інженерних мереж;
- Оцінюються можливі ризики (затоплення, ерозія, зсуви).

### 3. Топографо-геодезичні роботи

Для визначення точного розташування ділянки та її меж проводяться топографо-геодезичні роботи. Вони включають:

- Геодезичну зйомку території;
- Визначення меж ділянки на місцевості;
- Складання плану земельної ділянки з усіма її характеристиками.

### 4. Проект землеустрою

Проект землеустрою – це основний документ, що визначає плановані межі земельної ділянки та правовий статус землі. Він включає:

- Пояснювальну записку, в якій зазначаються мета та підстави формування земельної ділянки;
- Креслення меж земельної ділянки з зазначенням її розмірів і площі;
- Опис прав власності чи користування ділянкою;
- Оцінку екологічних умов;
- Узгодження із зацікавленими сторонами (суміжні землевласники, комунальні служби, екологічні служби).

### 5. Затвердження проекту землеустрою

Проект землеустрою підлягає затвердженню органами місцевого самоврядування або іншими уповноваженими органами державної влади.

Для затвердження необхідно:

- Відповідність проекту містобудівній документації;
- Узгодження із землекористувачами та сусідніми ділянками;
- Дотримання законодавства щодо охорони навколишнього середовища.

### 6. Внесення до Державного земельного кадастру



Після затвердження проекту землеустрою дані про земельну ділянку вносяться до Державного земельного кадастру. Це включає:

- Офіційне присвоєння кадастрового номера ділянці;
- Реєстрацію меж та прав на земельну ділянку в кадастровій системі;
- Внесення інформації про ділянку в Єдиний державний реєстр прав на нерухоме майно.

#### 7. Отримання правовстановлюючих документів

Остаточним етапом є отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку. Залежно від форми власності чи користування, це можуть бути:

- Державний акт на право власності на земельну ділянку;
- Договір оренди землі;
- Інші документи, що підтверджують право користування або володіння [39].

#### 8. Розробка додаткових проектів

У випадку будівництва або іншої діяльності, пов'язаної з капітальними об'єктами, може бути розроблений додатковий проект забудови або освоєння території, який визначає:

- Місця розташування будівель і споруд;
- Інженерні комунікації (водопостачання, електрика, газопостачання);
- Інфраструктуру (дороги, під'їзні шляхи, парковки).

#### 9. Дотримання екологічних та містобудівних норм

Під час розробки проектних рішень важливо враховувати всі екологічні обмеження та норми містобудування. Це включає необхідність збереження природних ресурсів, дотримання зон охорони природних об'єктів, а також забезпечення відповідності забудови до існуючих умов навколишнього середовища.

#### 10. Оформлення документації

Після розробки всіх проектних рішень відбувається оформлення фінальної технічної та юридичної документації, яка необхідна для подальшого використання земельної ділянки за призначенням.

Таким чином, розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки є комплексним процесом, що поєднує правові, технічні та екологічні аспекти. Він вимагає участі кваліфікованих фахівців у сфері землеустрою, архітектури, екології та права [41].

Структура земельного фонду міста Києва, за даними Держгеокадастру, у 2019 році характеризується даними таблиці 3.1 [16].

Таблиця 3.1. Структура земельного фонду

Основні види земель та угідь	усього, тис. га	% до загальної площі території
Загальна площа	83,6	100
у тому числі:		
1. Сільськогосподарські угіддя, з них:	4,4	5,3
рілля	0,5	0,6
перелogi	-	-
багаторічні насадження	3,3	4,0
сіножаті	0,6	0,7
пасовища	0	0
2. Ліси та інші лісовкриті площі	35,1	41,7
з них вкриті лісовою рослинністю	34,9	41,7
2. Забудовані землі	37,0	44,3
3. Відкриті заболочені землі	0,2	0,2
4. Інші землі	6,9	8,3
Усього земель (суша)	76,9	92
Території, що покриті поверхневими водами	6,7	8

За функціональним призначенням територія міста, з урахуванням уточнень, поділяється на землі: житлової та громадської забудови (16640,6 га або 19,9 % з них 2670,3 або 3,2% відведені для будівництва але незабудовані), промислові, науково-виробничі та комунально- складські (6912,3 га або 8,3%), транспортної інфраструктури та об'єктів зовнішнього транспорту (1848,8 га або 2,2 %), зелених насаджень та рекреаційних зон (45449,2 га, або 54,4 %), сільськогосподарських підприємств (289,8 га або 0,3 %), вулиці та дороги (4341,8 га, або 5,2 %), водні поверхні (6309 га або 7,6 %), інші (1727,4 га або 2,1 %) (рис.2.13.)

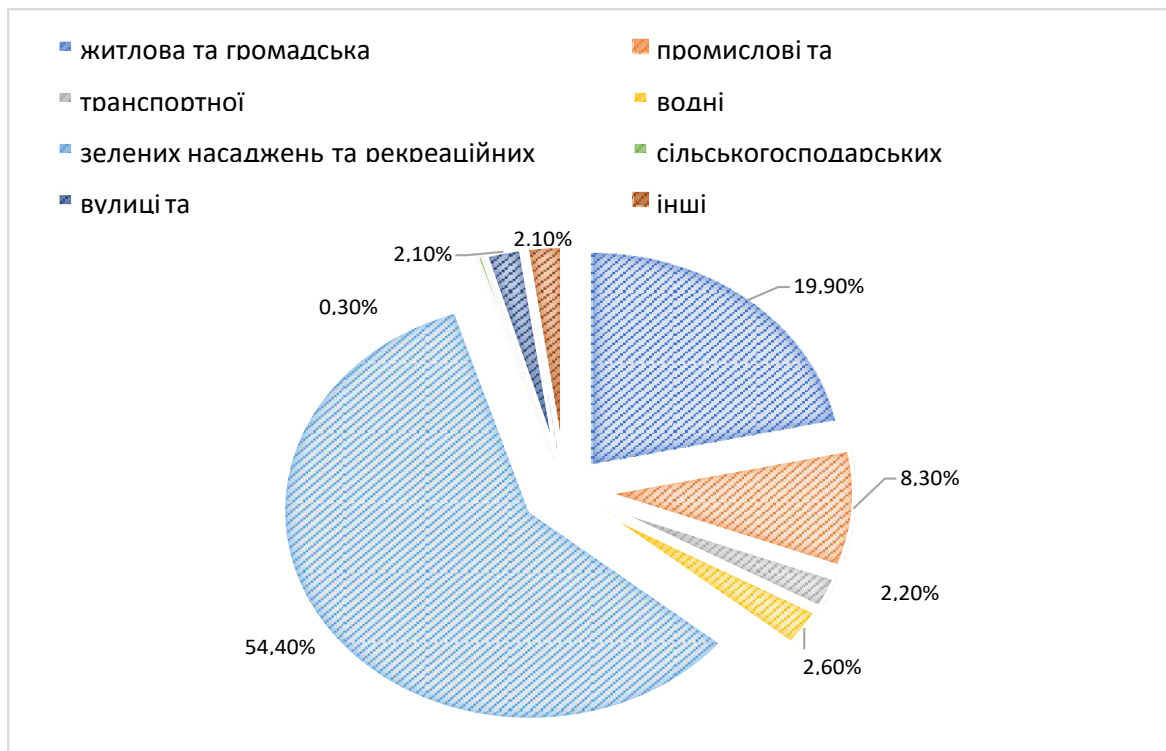


Рис. 3.1. Територія міста за функціональним призначенням

Як свідчать наведені дані, майже 86 % території міста займають забудовані землі (37,0 тис. га – 44,3 %), ліси та інші лісовкриті площі (35,1 тис. га – 44,7 %). Ураховуючи спеціально проведену еколого- містобудівну оцінку земельно-кадастрової, землевпорядною та архітектурно-планувальної документації, дл містобудівних потреб можуть бути використані територіальні ресурси [16].

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Міністерству юстиції України для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі у пров. Рильському, 10 у Шевченківському районі міста Києва розробляється відповідно до частини 3 статті 123 Земельного кодексу України.

Для встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) було використано апаратуру супутникових радіонавігаційних систем. Вихідними пунктами задіяні пункти полігонометрії. Координати пунктів полігонометрії отримані в науково-дослідному інституті геодезії і картографії.

Визначення координат кутів повороту зовнішніх меж земельної ділянки виконувалося полярним методом з незалежним контролем геодезичного визначення. Обмір земельної ділянки виконано 50-метровою рулеткою.

Обробку матеріалів виконано автоматизованою системою "PARCEL" на персональному комп'ютері. Одержані похибки не перевищують допусків вище приведених нормативних документів.

Схема GNNS спостережень та Результати спостережень та розрахунків додаються.

Земельна ділянка, загальною площею – 0,2194 га (обліковий код 91:176:0031), має 52 точки повороту межі, з яких 12 закріплені в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка, 40 точок не закріплювались – співпадають з твердими контурами місцевості.

В результаті виконаних робіт складено матеріали вирахування площі земельної ділянки та кадастровий план земельної ділянки.

Земельна ділянка, яка запроектована до відведення, знаходиться:

- згідно економіко-планувальним зонуванням, затвердженим рішенням Київської міської ради 03.07.2014 №23/23 “Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва” у 49 економіко-планувальну зону території м.Києва – де базова вартість 1 кв. м. землі становить 2690,92 грн.;

- зазначена ділянка не потрапляє в межі зелених зон, згідно „Програми комплексного розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 р. та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста”, затвердженої рішенням Київської міської ради від 19.07.2005 №806/3381. Чинність даної Програми продовжена рішенням від 20.12.2017 №714/3721 "Про затвердження Концепції збереження зелених зон у місті Києві" та рішення КМР від 19.12.2019 №507/8080 "Про внесення змін до Концепції збереження зелених зон у місті Києві";

- згідно витягу з містобудівного кадастру, територія за функціональним призначенням належить до громадської забудови.

- ґрунти в межах ділянки не визначені. В їх бонітуванні немає необхідності;

- враховуючи висновки погоджувальних служб та витяг МБК, зазначена в проекті земельна ділянка не відноситься до особливо цінних земель.

На час складання проекту відведення земельної ділянки проведено обстеження її в натурі (на місцевості) і при цьому встановлено наступне:

- на земельній ділянці розташоване нерухоме майно, що належить Міністерству юстиції України;

- червоні лінії земельну ділянку не перетинають;

- під'їзд до ділянки можливо здійснювати з пров. Рильського.

Земельна ділянка межує з землями Управління адміністративними будинками управління справами апарату Верховної Ради та землями загального користування (пров. Рильський), а також з міськими землями, не наданими у власність чи користування.

При визначенні суміжних землевласників (землекористувачів) земельної ділянки враховувалась інформація зазначена на Публічній кадастровій карті України.

Згідно Класифікації видів цільового призначення земель, затвердженого Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів

від 23.07.2010 №548, земельна ділянка відноситься до підрозділу 03.01 секції "В" (для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування).

### **3.2. Формування обмежень у використанні земель**

Формування обмежень у використанні земель є важливим інструментом забезпечення збалансованого та безпечного землекористування. Такі обмеження встановлюються для охорони довкілля, збереження суспільних інтересів, забезпечення безпеки населення та захисту інфраструктури. В Україні обмеження у використанні земель регулюються Земельним кодексом України, Законом "Про охорону навколишнього природного середовища", іншими законами та нормативно-правовими актами [14].

Основні типи обмежень і процедур їхнього формування:

#### **1. Правові обмеження**

Правові обмеження встановлюються відповідно до закону і закріплюються в правових документах на землю (державні акти, рішення місцевих рад тощо). Вони можуть включати:

- Заборону на зміну цільового призначення земель без відповідного погодження;
- Обмеження на відчуження земель (неможливість продажу або передачі земель без спеціального дозволу);
- Право сервітуту - встановлення права обмеженого користування земельною ділянкою (наприклад, для прокладання інженерних комунікацій);
- Іпотечні або інші обтяження у зв'язку з заставою земельної ділянки.

#### **2. Зони з особливим правовим режимом**

Це території, на яких використання земельних ділянок обмежено через їх особливе правове або екологічне значення:

- Зони санітарної охорони - землі навколо водозаборів, медичних закладів або джерел водопостачання, де забороняється здійснення певних видів діяльності, що можуть забруднювати навколишнє середовище.

- Охоронні зони - встановлюються навколо ліній електропередач, газопроводів, залізниць, а також пам'яток культури та архітектури. В межах цих зон забороняється будівництво або інші види діяльності, що можуть пошкодити інфраструктуру або об'єкти культурної спадщини.

- Зони регульованого використання - створюються для захисту природоохоронних територій або для підтримання балансу екосистем [38].

### 3. Екологічні обмеження

Землі, що мають екологічну цінність або перебувають у зонах ризику, можуть мати обмеження, спрямовані на їх збереження або запобігання екологічним катастрофам:

- Землі природоохоронного призначення (заповідники, національні парки), де заборонено будь-яке будівництво, видобуток корисних копалин або інша діяльність, що може пошкодити довкілля.

- Зони екологічного ризику - це території, де існує ризик стихійних лих (повені, зсуви), і використання земель на таких територіях суворо регламентується.

- Заборона на будівництво або обробіток земель у прибережних захисних смугах річок, озер та інших водних об'єктів, щоб запобігти забрудненню вод і знищенню берегової лінії.

### 4. Обмеження у зв'язку з охороною інфраструктури

Це обмеження, пов'язані з необхідністю захисту важливих інфраструктурних об'єктів:

- Захисні зони навколо транспортних магістралей — будівництво та інша діяльність поблизу автодоріг, залізниць,

аеропортів мають обмеження, щоб уникнути пошкоджень і забезпечити безпеку транспорту.

- Захисні зони комунікацій — встановлюються обмеження на використання земель поблизу ліній електропередач, трубопроводів, газопроводів та інших мереж для уникнення аварій.

#### 5. Містобудівні обмеження

Містобудівні обмеження формуються на підставі генеральних планів розвитку населених пунктів і встановлюють правила використання земель у міській забудові:

- Зони житлової забудови — обмеження на використання земель для промислових чи інших несумісних із житловою забудовою цілей.
- Зони рекреаційного призначення — ділянки, призначені для відпочинку та оздоровлення, де обмежуються інтенсивні промислові або комерційні види діяльності.
- Історико-культурні зони — обмеження на проведення будь-яких будівельних чи земляних робіт на території, що має культурно-історичне значення.

#### 6. Зони особливого екологічного або культурного значення

До таких зон належать:

- Природні заповідники та національні парки: їх використання для господарської діяльності заборонено або суворо обмежено.
- Археологічні пам'ятки: заборонено будівництво чи зміну ландшафту без погодження з відповідними органами.

#### 7. Обмеження у зв'язку з охороною оборонних та стратегічних об'єктів

- Військові частини: навколо військових об'єктів та оборонних споруд встановлюються охоронні зони, де діють обмеження на доступ та діяльність.



- Стратегічні об'єкти інфраструктури (атомні електростанції, склади боєприпасів, нафтобази) — зони з підвищеними вимогами безпеки.

## 8. Процедура встановлення обмежень

Процес встановлення обмежень на використання земельної ділянки включає такі основні етапи:

- Підготовка проектної документації, що визначає межі і вид обмеження (на основі генерального плану, кадастрових даних, екологічної експертизи тощо);
- Погодження з державними або місцевими органами (архітектурно-будівельні органи, екологічні служби, органи охорони культурної спадщини);
- Оформлення документів про встановлення обмеження і їх реєстрація в Державному земельному кадастрі.

## 9. Оформлення обмежень у кадастрі

Після встановлення обмежень вони повинні бути відображені у документації Державного земельного кадастру. Інформація про обмеження стає доступною для всіх користувачів кадастрової системи та фіксується в правовстановлюючих документах на земельні ділянки [35].

## 10. Контроль і відповідальність за дотримання обмежень

Органи державної влади та місцевого самоврядування здійснюють контроль за дотриманням обмежень на використання земель. Порушення встановлених обмежень може призвести до:

- Адміністративних стягнень (штрафи);
- Судових санкцій;
- Примусового припинення діяльності або скасування прав на використання земельної ділянки.

Формування обмежень у використанні земель є необхідним інструментом для захисту громадських інтересів, забезпечення безпеки,

збереження природного середовища та ефективного використання земельних ресурсів [37].

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051 встановлено обмеження у використанні земельної ділянки, а саме:

1. Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини (в межах буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО "Київ: Собор і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська Лавра") відповідно до Наказу Міністерства культури, молоді та спорту України від 31.01.2020 р. №412 "Про затвердження меж та режимів використання буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО "Київ: Собор Святої Софії і прилеглі монастирські споруди, Києво-Печерська лавра" - (код – **01.02** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на всю земельну ділянку та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,2194 га;

2. Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини (територія пам'ятки археології національного значення - культурний шар "Міста Ярослава" IX-XIIIст., XI-XIII ст.) відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 03.09.2009 №928, охоронний №260028-Н "Про занесення об'єктів культурної спадщини національного значення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України" - (код – **01.02** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на всю земельну ділянку та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,2194 га;

3. Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (тепломережа) відповідно до ДБН В.2.5-39:2008 "Інженерне обладнання будинків і споруд. Зовнішні мережі та споруди" затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 09.12.2018 р. №568 - (код – **01.05** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на частину земельної ділянки та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,0080 га;

4. Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (електрична мережа) відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.1997 № 209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж" - (код – **01.05** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на частину земельної ділянки та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,0363 га;

5. Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (каналізація) відповідно до ДБН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зовнішні мережі та споруди. Основні положення проектування" затверджено наказами Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.04.2013 р. №134 та від 28.08.2013 р. №410 - (код – **01.08** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на частину земельної ділянки та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,0074 га;

6. Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (водопровід) відповідно до Закону України "Про питну воду та питне водопостачання" від 10.01.2002 № 2918-III - (код – **02.01** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на частину земельної ділянки та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,0180 га;

7. Зона особливого режиму забудови (центральний історичний ареал) відповідно до Рішення КМР № 370/1804 від 28.03.2002 "Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року" (код – **06.01** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на всю земельну ділянку та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,2194 га;

8. Зона особливого режиму забудови (архітектурні охоронні зони) відповідно до Розпорядження КМДА №979 від 17.05.2002 "Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 N 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м.Києві" (код – **06.01**

відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на всю земельну ділянку та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,2194 га;

9. Зона особливого режиму забудови (археологічні охоронні зони) відповідно до Розпорядження КМДА №979 від 17.05.2002 "Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 N 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м.Києві" (код – **06.01** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на всю земельну ділянку та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,2194 га;

10. Зона особливого режиму забудови (територія, де нове будівництво обмежується за висотою та характером забудови) відповідно до Розпорядження КМДА №979 від 17.05.2002 "Про внесення змін та доповнень до рішення Виконкому Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 N 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м. Києві". (код – **06.01** відповідно до додатку 6 Постанови) поширюється на всю земельну ділянку та показана на кадастровому плані. Площа обмеження 0,2194 га.

Відповідно до ст.ст. 9, 92, 116, 120, 123 Земельного кодексу України, даним проектом передбачено передати Міністерству юстиції України для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі у пров. Рильському, 10 у Шевченківському районі м. Києва, за рахунок міських земель не наданих у власність чи користування.

Міністерство юстиції України зобов'язане:

- здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель, передбачених Земельним кодексом України;
- створити та забезпечити умови вільного доступу для прокладання нових, реконструкції та експлуатації існуючих інженерних мереж та споруд, що знаходяться в межах закріпленої території;
- забезпечити використання землі відповідно до цільового призначення та умов її передачі (стаття 96 Земельного кодексу України).

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розроблений відповідно до вимог, визначених законодавством і погоджений відповідно до статі 186 Земельного кодексу України

Обмеження щодо використання земель у процесі землекористування і обтяження прав на земельні ділянки є самостійними економічними категоріями: по-перше, обмеження щодо використання земель має індивідуальний характер щодо конкретно визначеної земельної ділянки; по-друге, обтяження прав на землю стосуються тільки у разі конкретно визначеної земельної ділянки й перебувають у безпосередньому зв'язку з обтяженою земельною ділянкою.

### **3.3. Оцінка ефективності використання земель органами державної влади**

Оцінка ефективності використання земель органами державної влади дозволяє визначити, наскільки раціонально використовуються земельні ресурси для виконання функцій держави, наскільки це відповідає соціально-економічним, екологічним і правовим вимогам. Оцінка включає різні критерії та методи, які допомагають аналізувати ефективність використання землі, оптимізувати її використання та забезпечити належний контроль.

#### *1. Критерії оцінки ефективності*

Для оцінки ефективності використання земель органами державної влади використовуються такі основні критерії:

##### 1.1. Економічна ефективність

Рентабельність: аналіз, наскільки доцільно використовуються земельні ресурси для створення об'єктів інфраструктури, держустанов або інших об'єктів.

Ефективність фінансових витрат: наскільки раціонально використовуються державні кошти, спрямовані на облаштування, утримання та освоєння земельних ділянок.

Зростання вартості землі: оцінка впливу державних проектів на підвищення ринкової вартості земельних ділянок.

### 1.2. Соціальна ефективність

Задоволення суспільних потреб: наскільки державне використання земель відповідає потребам суспільства (будівництво лікарень, шкіл, об'єктів культури, доріг).

Забезпечення громадського доступу: наскільки ефективно забезпечується доступ до об'єктів соціальної інфраструктури, побудованих на державних землях.

Покращення умов життя: оцінка впливу освоєння земель на якість життя населення (через благоустрій, створення робочих місць, розвиток комунальних послуг).

### 1.3. Екологічна ефективність

Збереження природних ресурсів: оцінка впливу використання земель на збереження довкілля, захист природних територій.

Відновлювальна здатність: наскільки ефективно впроваджуються заходи з відновлення земель (наприклад, рекультивація земель після використання для будівництва або видобутку корисних копалин).

Мінімізація екологічних ризиків: оцінка заходів, спрямованих на зниження ризиків забруднення довкілля або порушення екосистеми при використанні земель.

### 1.4. Правова ефективність

Відповідність земельного використання законодавству: чи дотримуються органи державної влади земельного законодавства (наприклад, щодо цільового призначення ділянок, правового режиму землі).

Захист прав на землю: оцінка, наскільки захищеними є права на землю, що використовується державними установами (право власності або користування, вирішення конфліктів з сусідніми землекористувачами).

Своєчасна реєстрація прав на землю: наскільки ефективно реєструються державні землі в кадастрі та інших офіційних реєстрах.

### 1.5. Інфраструктурна ефективність

Забезпечення інфраструктури: оцінка доступності і якості підключення земельних ділянок до інженерних мереж, транспорту та інших об'єктів інфраструктури.

Раціональне планування: наскільки ефективно органи влади використовують земельні ресурси для планування і розвитку міської або сільської інфраструктури.

#### 2. Методи оцінки ефективності

Для проведення оцінки використовують різні методи, які дозволяють отримати об'єктивну інформацію про використання земельних ресурсів:

##### 2.1. Економічний аналіз

Цей метод дозволяє оцінити фінансові результати від використання земель органами державної влади. До таких результатів належать:

Витрати на облаштування та утримання земельних ділянок;

Доходи від оренди державних земель;

Вартість земельних ділянок після реалізації державних проектів.

##### 2.2. Соціологічні дослідження

Цей метод дозволяє оцінити соціальний ефект від використання земель. Оцінюється задоволеність населення створеними об'єктами (школами, лікарнями, дорогами), вплив на зайнятість та інші соціальні аспекти.

##### 2.3. Екологічний моніторинг

Проводиться для оцінки стану земельних ресурсів і впливу на довкілля. Використовуються дані екологічного моніторингу для оцінки забруднення земель, втрат ґрунтів, деградації екосистем.

##### 2.4. Юридичний аудит

Аналіз документів, що підтверджують право власності або користування земельними ділянками. Оцінюється дотримання правової процедури оформлення земель, наявність та дотримання сервітутів, обмежень та обтяжень.

## 2.5. Геодезичний та кадастровий аналіз

Проводиться з метою перевірки відповідності фактичного використання земель кадастровим даним, а також контролю за дотриманням меж та площ земельних ділянок, що перебувають у державній власності.

### 3. Проблеми та виклики в оцінці ефективності

У процесі оцінки ефективності використання земель органами державної влади можуть виникати певні труднощі:

Непрозорість даних: відсутність або неточність інформації в кадастрових реєстрах або інших документах.

Застарілі плани використання: недотримання сучасних норм і вимог у містобудівній документації.

Конфлікти з приватними землекористувачами: можливі конфлікти через зміни прав на землю, що може вплинути на ефективність використання земельних ресурсів.

Екологічні ризики: неналежне врахування екологічних факторів при плануванні використання земель може призвести до їх деградації.

### 4. Пропозиції щодо покращення ефективності

Оптимізація використання земель через перегляд земельних планів, орієнтованих на ефективне використання територій з урахуванням сучасних соціально-економічних умов.

Цифровізація земельного кадастру: впровадження сучасних цифрових технологій для спрощення процедури реєстрації земельних ділянок і доступу до інформації.

Екологічна експертиза: обов'язкове проведення екологічної оцінки при плануванні використання земель для забезпечення збереження природних ресурсів.

Моніторинг використання земель: регулярний контроль за фактичним використанням земель державою для запобігання порушенням і оптимізації землекористування.



Місцеві ради на підставі повноважень, передбачених п. 10.2-1 Податкового кодексу України, приймають рішення про встановлення місцевих податків, у т. ч. податку на майно, включаючи земельний податок (п. п. 14.1.147, 265.1.3 Податкового кодексу України).

Для земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання, які не належать до державної та комунальної форм власності, п. 274.2 Податкового кодексу України встановлено обмеження розміру ставки не більше 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. В даному випадку становитиме 708 465,4176 грн, оскільки знаходиться в 49 економіко-планувальній зоні території м.Києва, де базова вартість 1 кв. м. землі становить 2690,92 грн.

Отже, оцінка ефективності використання земель є необхідною для забезпечення раціонального управління земельними ресурсами, захисту довкілля та забезпечення суспільних інтересів.

### Висновки

Управління процесами територіального розвитку міста може бути успішним лише в тому випадку, коли прийняті рішення стосовно поточних проблем землекористування базуються на стратегічних, довгострокових програмах розвитку, наступальності планувальних ідей, забезпеченні послідовності реалізації землеохоронних заходів.

Враховуючи необхідність забезпечення виконавчого органу управління місцевого смоврядування якісною та своєчасно розробленою документацією в контексті збалансування інтересів держави, регіону та територіальних громад є актуальним здійснення оцінювання впливу режимоутворювальних об'єктів на просторове планування території об'єднаної територіальної громади. Це дасть змогу мінімізувати земельні конфлікти та сприятиме залученню інвестиційних проєктів, досягненню стратегічних цілей та покращенню рівня якості життя населення.

Ефективність використання земель територіальних громад виходить із розмежування повноважень на закріпленій території та із урахуванням встановлених зон обмежень. Режимоутворювальні об'єкти у використанні земель встановлюються з метою виявлення можливостей зміцнення економічного потенціалу на місцях.

Формування ефективної загальноміської єдиної системи управління земельними ресурсами має здійснюватися шляхом:

удосконалення системи загальноміського центру управління земельними ресурсами;

формування регіональних центрів управління; забезпечення органів управління інструментами управління (правовими, економічними, організаційними).

Для земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні суб'єктів господарювання, які не належать до державної та комунальної форм власності, п. 274.2 Податкового кодексу України встановлено обмеження розміру ставки не більше 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки і становитиме 708 465,4176 грн.

## Висновки

Існування права постійного користування пов'язано лише суто з організаційною формою суб'єкта, що зацікавлений у реалізації свого права постійного користування. Значне звуження суб'єктного складу осіб, що можуть користуватися земельною ділянкою на праві постійного землекористування, утворило низку проблематичних аспектів, що потребують від держави організаційних і законодавчих рішень, які могли б посприяти вирішенню правових колізій, що є наслідком недосконалої системи земельного законодавства.

Право постійного користування земельними ділянками характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом: об'єктом права власності можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності; суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

При цьому слід звернути увагу, що громадяни не можуть набувати права постійного користування земельними ділянками.

Відповідно Земельного кодексу України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»;

заклади освіти незалежно від форми власності;

співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі;

господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі.

Юридичні особи набувають права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Також, для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

На прикладі відведення земельної ділянки Міністерству юстиції України для експлуатації та обслуговування адміністративної будівлі у пров. Рильському, 10 у Шевченківському районі міста Києва загальною площею – 0,2194 га виконано дослідження методичних і правових положень щодо формування земельних ділянок для передачі в постійне користування.

Земельна ділянка, яка запроектована до відведення, знаходиться у 49 економіко-планувальну зону території м.Києва – де базова вартість 1 кв. м. землі становить 2690,92 грн., не потрапляє в межі зелених зон, за функціональним призначенням належить до громадської забудови. Розмір земельного податку при ставці 12% становитиме 708 465,4176 грн.

На земельній ділянці розташоване нерухоме майно, що належить Міністерству юстиції України, червоні лінії земельну ділянку не перетинають. Земельна ділянка відноситься до підрозділу 03.01 секції “В” (для будівництва та обслуговування будівель органів державної влади та місцевого самоврядування).

### Список використаної літератури

1. Земельний кодекс Української РСР : Закон Української РСР від 8 липня 1970 р. № 29, ст. 205. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2874%D0%B0-07#Text>.
2. Земельний Кодекс України : Закон України від 18 грудня 1990 р. № 561-12. Відомості Верховної Ради Української Радянської Соціалістичної Республіки. 1991. № 10. Ст. 98.
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № № 3–4. Ст. 27.
4. Мельничук О., Мельничук М. Особливості права постійного користування земельною ділянкою : наукова стаття. Internauka : International scientific journal. Series “Juridical Sciences”. 11 с. URL: <http://socrates.vsau.org/repository/getfile.php/19879.pdf>.
5. Мірошниченко А. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України. Київ : Правова єдність, 2009. 496 с.
6. Дехтяренко В. Як захистити своє право постійного користування земельною ділянкою. Землевпорядний вісник. 2021. № 7. С. 7–13.
7. Кулинич О. До питання про право постійного користування земельною ділянкою. Розвиток аграрного, земельного та екологічного права на зламі тисячоліть: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції. 2018. С. 230–235. URL: [https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u348/zbirnik\\_konferenciyi\\_2018.pdf#page=230](https://nubip.edu.ua/sites/default/files/u348/zbirnik_konferenciyi_2018.pdf#page=230).
8. Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо скасування інституту права постійного користування земельними ділянками : законопроект від 15 квітня 2021 р. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=71680](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=71680).
9. Кулинич О. Право постійного користування землею: повністю відмовитися чи реформувати. Землевпорядний вісник. 2019. № 9. С. 46–50.

10. Відтворення та ефективне використання ресурсного потенціалу АПК /Теоретичні і практичні аспекти/ Відп. редактор акад. УААН В. М. Трегобчук. – Київ: Ін-т економіки НАН України, 2003. – 259 с.
11. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки. – Чернівці: Прут, 2002. – 124 с.
12. Данилишин Б.М., Дорогунцов С.І. Міщенко В.С., Коваль Я.В., Новоторов О.С., Паламарчук М.М. Природно-ресурсний потенціал сталого розвитку України. – К.: РВПС України, 1999. – 716 с.
13. Дорош О. С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2005.
14. Лавейкін М. І. Реформування системи землекористування в Україні. – К.: РВПС України НАН України. – 376 с. 17. Муляр О. А. Реформування аграрного сектора в країнах Центральної і Східної Європи //Економіка АПК. – 1997. № 4–5. 354
15. Новаковський Л. Я., Третяк А. М., Добряк Д. С. Земельна реформа і земле- устрій в Україні. ІЗУ УААН . – К., 2001. – 138 с.
16. Новаковська І.О., Гунько Л.А., Долинський І.М. Наукові засади сталого розвитку міського землекористування: монографія - К.: Видавничий центр НУБіП України, 2023. 243 с.
17. Реформування сільськогосподарства в Україні: широке поле. Збірн., Підред.. Стефана фон Крамона-Таубадея та Людвіга Штріве. – 1999. – С.75
18. Сохнич А. Я. “Проблеми використання і охорони земель в умовах ринкової економіки”. Монографія. – Львів: НВФ “Українські технології”, 2002. – 252 с.
19. Ткачук С. А. Управление земельными ресурсами /Вопросы общей теории/ Учебное пособие. – Целиноград: ЦСХИ, 1986. – 92 с.
20. Ткачук С. А., Шевченко П. С., Мауль Я. Я. Эффективное использование земельных ресурсов /Вопросы управления земельными ресурсами – М.: Экономика, 1983, – 80 с.

21. Третяк А. М. Розвиток суспільства і проблеми управління земельними ресурсами. Стан земельних ресурсів України: проблеми, шляхи вирішення. Збір. доп. Всеукр. наук. пр. конф. (Харків, 29–30 вересня 2001 р.) – К., 2001.
22. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою. – К.: ІЗУ УААН, 2002. – 152 с. 25. Третяк А. М., Коваль В. І., Нешик С. С. Регулювання земельних відносин на території сільської територіальної громади. – К.: УАДУ, 2003. – 75 с.
23. Третяк А. М., Бабміндра Д. І. Земельні ресурси України та їх використання. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2003 – 143 с. 27. Третяк А. М. Наукові основи землеустрою. Навчальний посібник. – К.: ТОВ ЦЗРУ, 2002. – 342 с.
24. Третяк А. М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні: Навчальний посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – 280 с.
25. Третяк А. М. Управління земельними ресурсами та реєстрація землі в Україні. – К.: Преса України. 1998. – 145 с.
26. Бистряков І.К. Тенденції та домінанти розвитку земельних відносин в Україні в контексті екологічно орієнтованого землекористування // Досвід та перспективи розвитку міст України: Збірник наук. праць. – Вип. 19. – К., 2010. – С. 23–30.
27. Будзяк В.М. Економіко-екологічні основи ефективного сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія, практика: Дис... докт. екон. наук: 08.00.06. – К., 2008. – 432 с.
28. Генеральный паритет и доступ к земле / Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных Наций. – Рим: 2008. – 8 с.
29. Добряк Д.С., Бабміндра Д.І. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах. – К.: Урожай, 2006. – 336 с.
30. Попов А.С. Індикатори системи управління земельними ресурсами // Вісник Львівського національного аграрного університету:



Збірник наук. праць. Серія: Економіка АПК. – Вип. 18(1). – Львів, 2011 // [www.nbu.gov.ua](http://www.nbu.gov.ua).

31. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: Монографія. – Львів: СПОЛОМ, 2011. – 520 с.

32. Третяк Н.А. Інституціональні засади удосконалення управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю // Землевпорядний вісник.– 2012.– №9. – С. 17–21.

33. Управління земельними ресурсами: Підручник / В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, А.Я. Сохнич та ін.; Під заг. ред. В.В. Горлачука. – 2-е вид., випр. і перероб. – Львів: Магнолія плюс, 2006. – 443 с.

34. Федоров М.М. Трансформація земельних відносин до ринкових умов // Збірник матеріалів Одинадцятих річних зборів Всеукр. конгр. вчених економістів-аграрників (Київ, 26–27 лют. 2009 р.). – К.: ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 5–24.

35. Гуцуляк Ю.Г. Управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки / Ю.Г. Гуцуляк. — Чернівці: Прут, 2002. — 124 с.

36. Дорош О.С. Управління земельними ресурсами на регіональному рівні / О.С. Дорош. — К.: ЦЗРУ, 2004. — 142 с.

37. Попов А.С. Індикатори системи управління земельними ресурсами [Електронний ресурс] / А.С. Попов. Режим доступу до ресурсу: [http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem\\_Biol/Vldau/APK/2011\\_18\\_2/files/11poams.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2011_18_2/files/11poams.pdf).

38. Сакаль О.В. Ефективне управління землями лісогосподарського призначення: [монографія] / О.В. Сакаль. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2012. — 176 с.

39. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами: навчальний посібник / А.М. Третяк, О.С. Дорош. — В.: Нова книга, 2006. — 462 с.

40. Управління земельними ресурсами: підручник / [В.В. Горлачук, В.Г. В'юн, І.М. Песчанська та ін.]; за ред. В.В. Горлачука. — 27 ге вид., випр. — Львів: Магнолія 2006. — 443 с.

41. Формування моделі управління природними ресурсами в ринкових умовах господарювання: [монографія] / [за заг. ред. д.е.н., проф., акад. НААН України М. А. Хвесика]. — К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. — 304 с.

42. Яценко Л.Д. Щодо оцінки викликів національній безпеці в екологічній сфері [Електронний ресурс] / Л.Д. Яценко. — Режим доступу до ресурсу: <http://www.niss.gov.ua/arti7cles/1150/>.

43. Мак Л. Постійне користування землею як субінститут земельного права України / Лілія Мак // Visegrad Journal on Human Rights, 2016, № 3, P. 113–118.

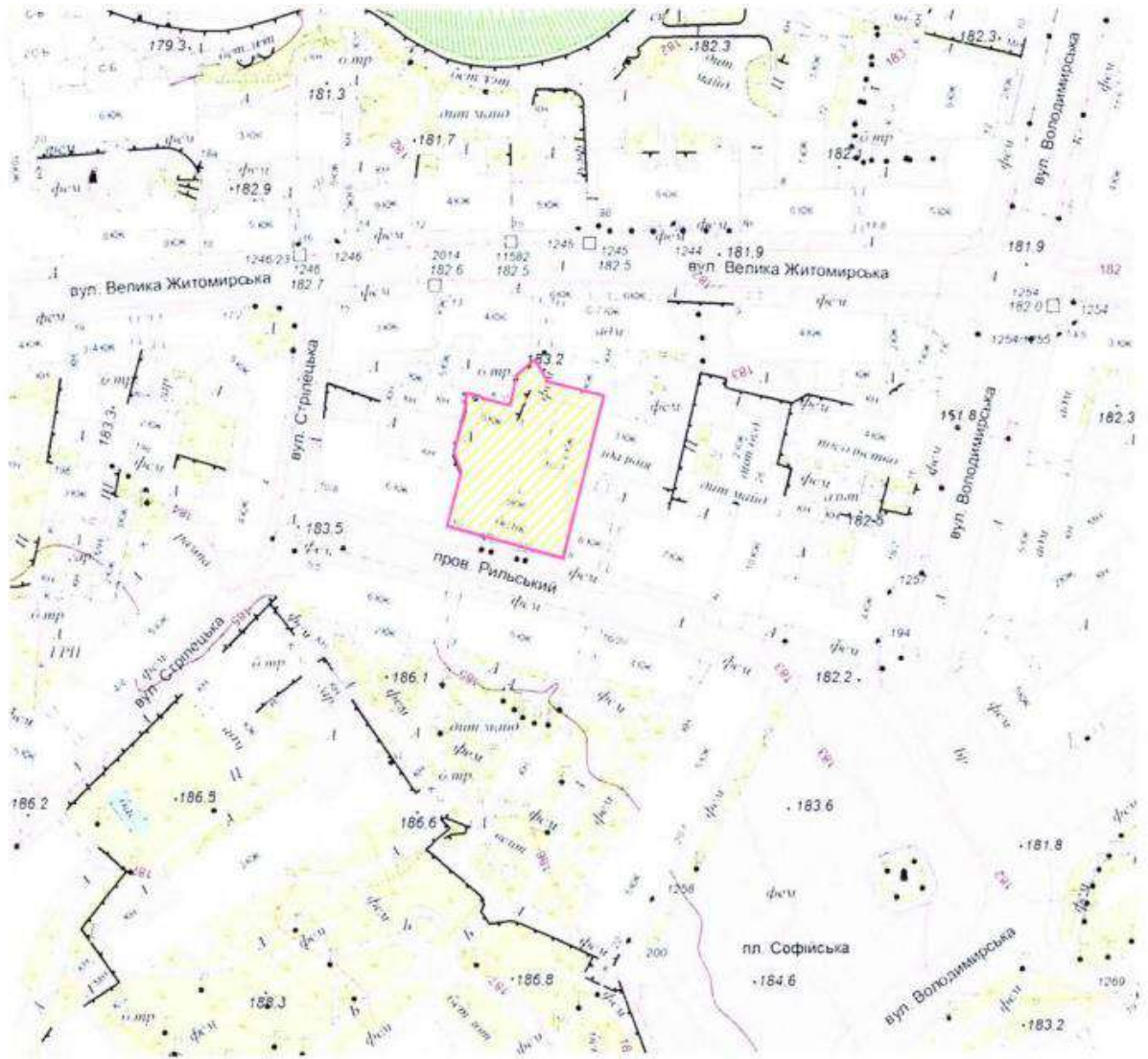
44. Ben McFarlane, Nicholas Hopkins, Sarah Nield Land Law: Text, Cases and Materials. Washington: Oxford University Press, 2021. 1110.

45. Zimmermann W. Effective and Transparent Management of Public Land Experiences, Guiding Principles and Tools for Implementation. URL: [https://www.fig.net/resources/monthly\\_articles/2008/december\\_2008/december\\_2008\\_zimmermann.pdf](https://www.fig.net/resources/monthly_articles/2008/december_2008/december_2008_zimmermann.pdf).

## ДОДАТКИ

# Додаток 1

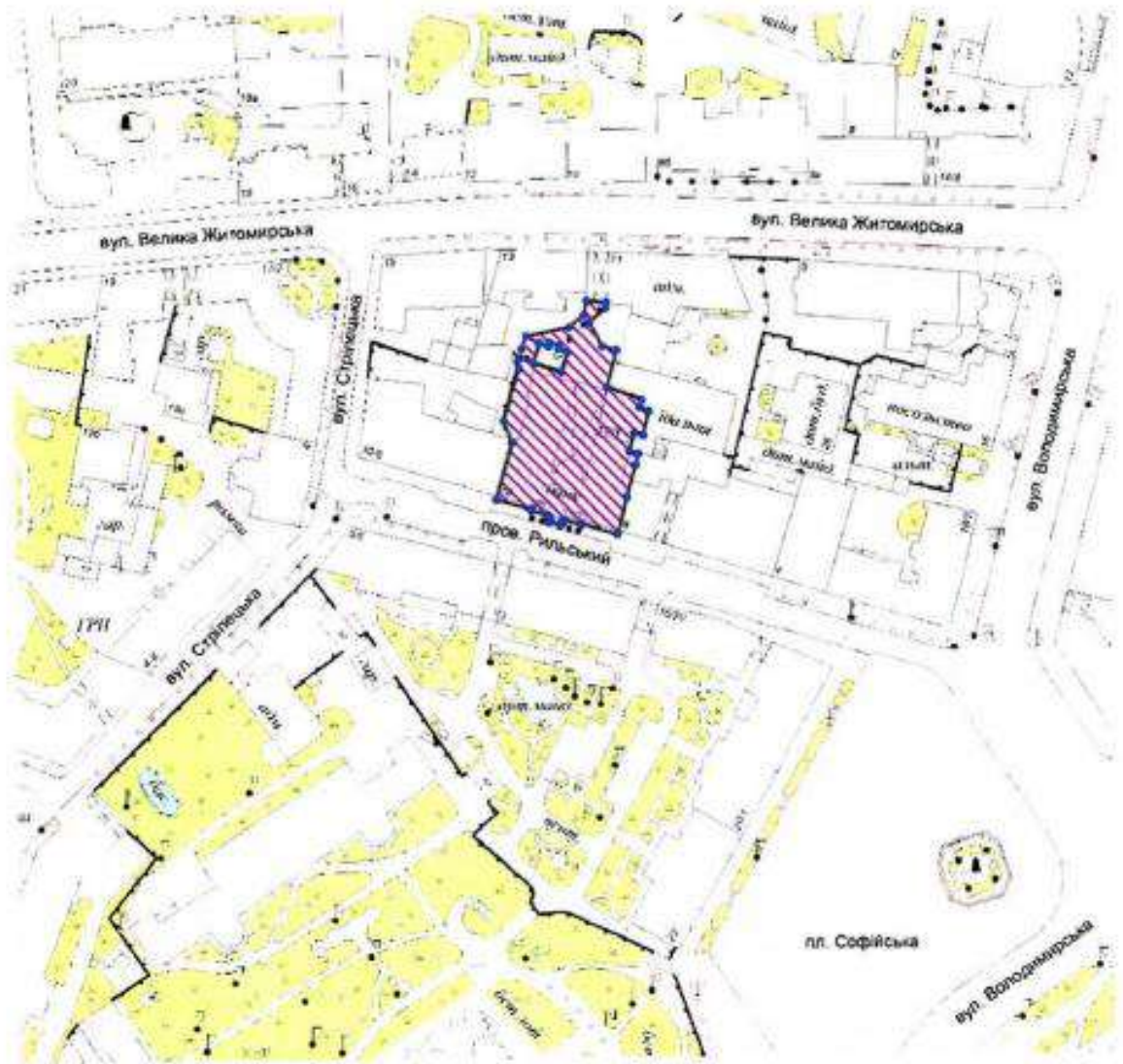
## Схема розміщення земельної ділянки



Орієнтовні межі земельної ділянки

## Додаток 2

## План - схема земельної ділянки

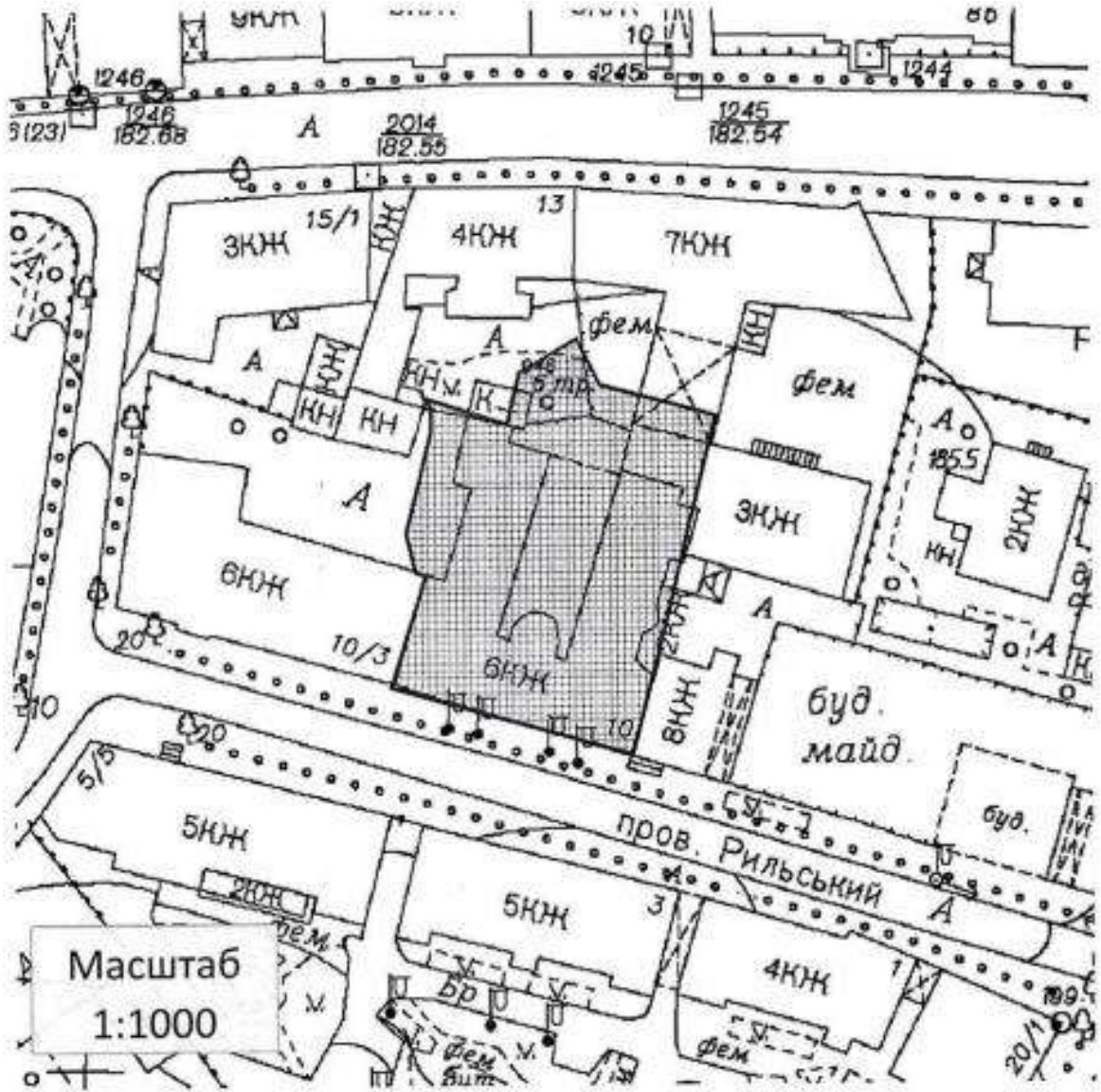


Орієнтовні межі земельної ділянки погоджено



### Додаток 3

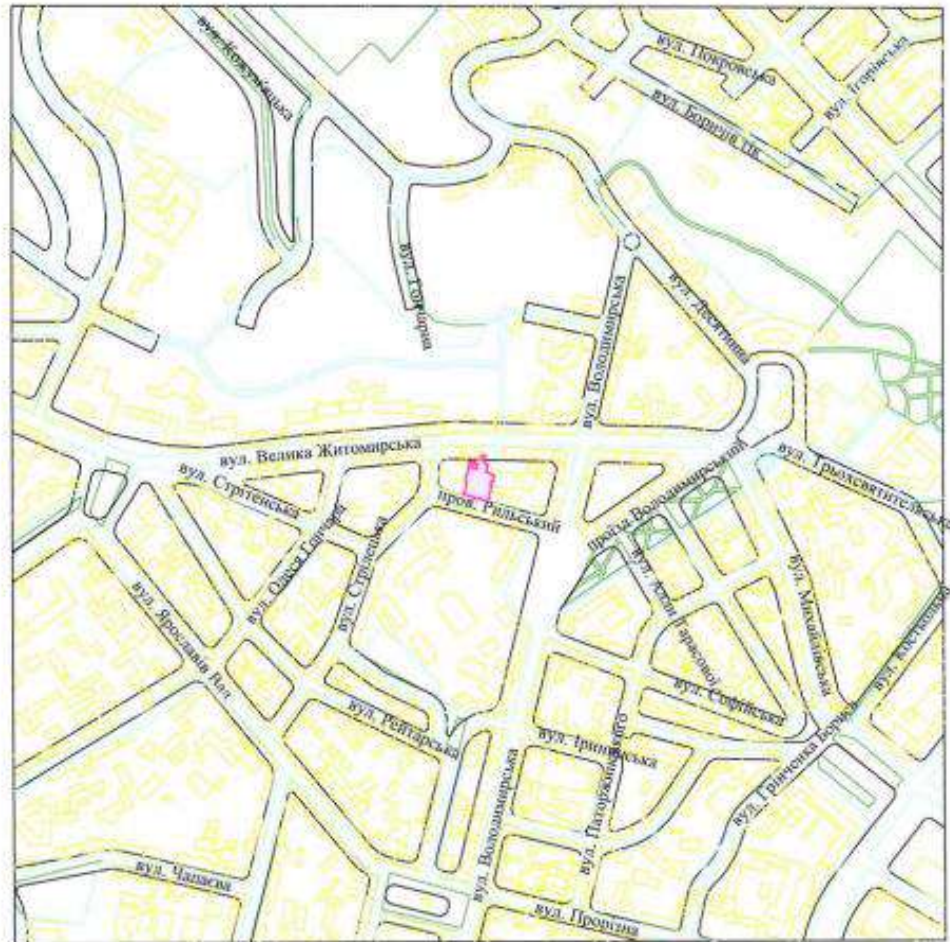
План - схема з визначенням орієнтовних меж і місця розташування земельної ділянки



## Додаток 4

Ситуаційна схема розміщення земельних ділянок

*Масштаб 1:10000*

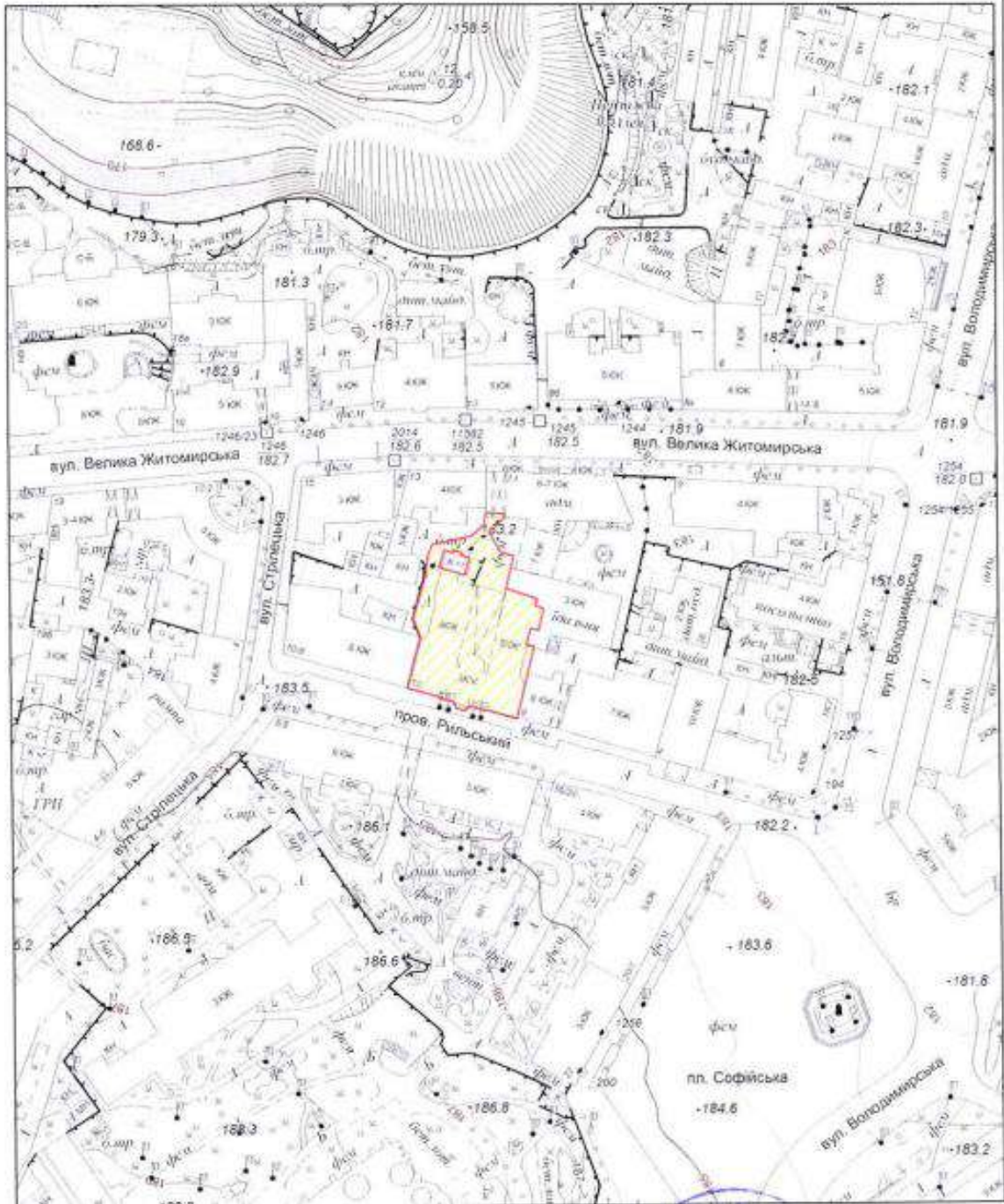


- земельна ділянка



### Додаток 5

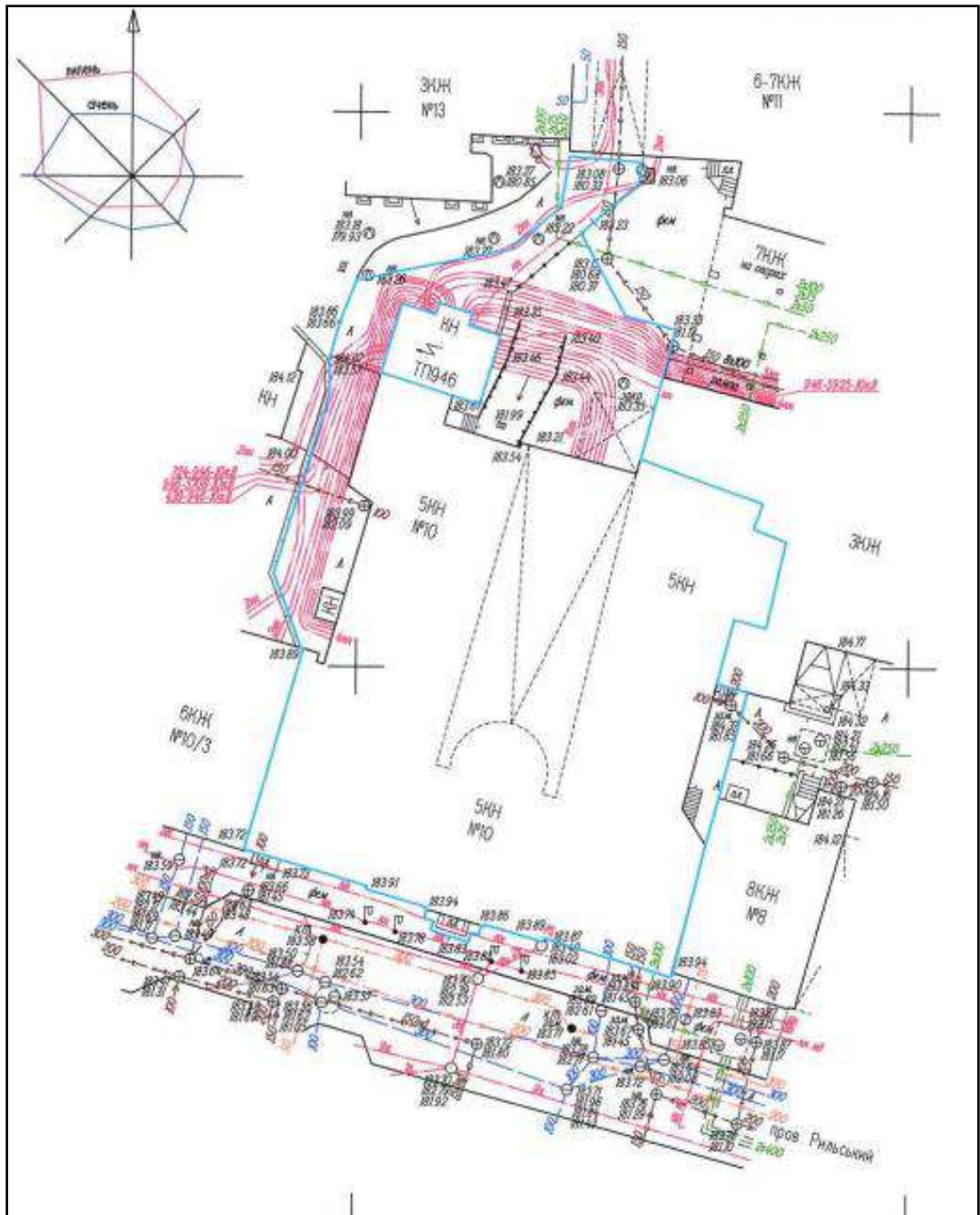
Викопіювання з плану масштабу 1:2000





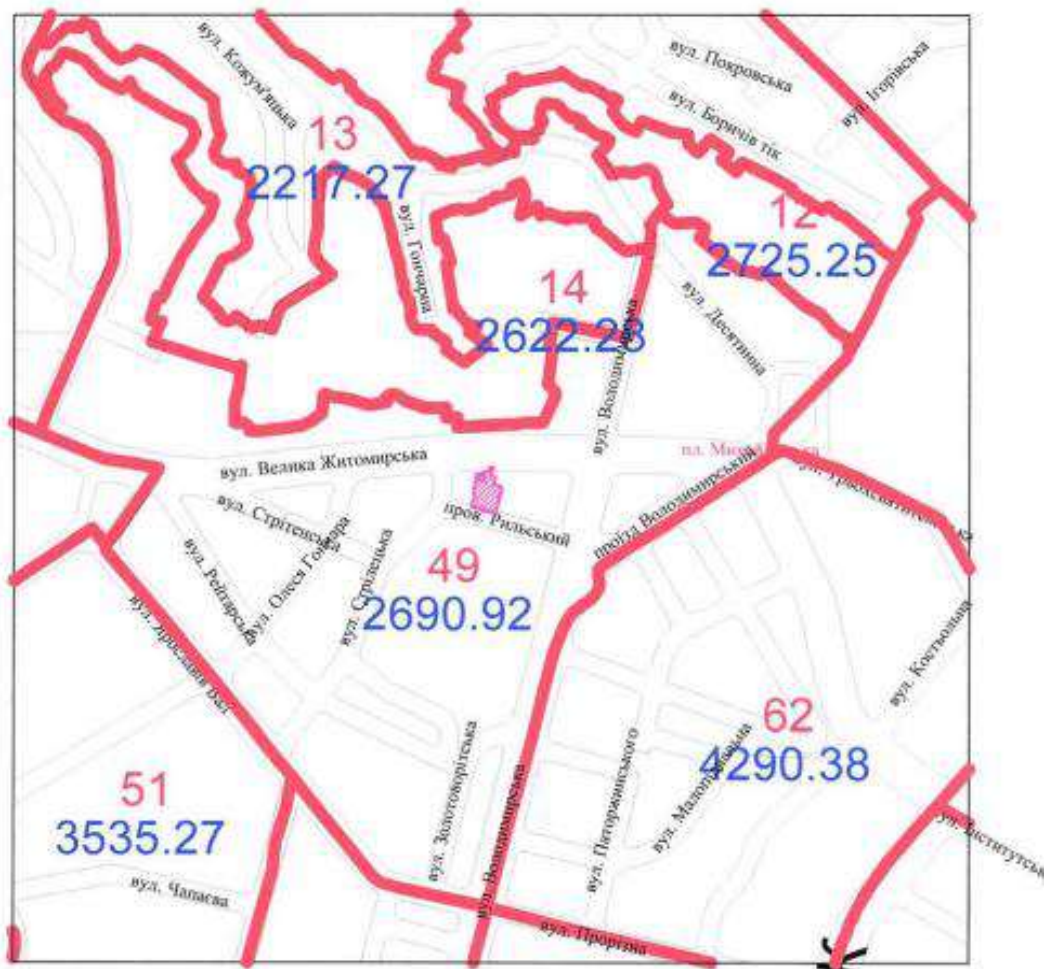
### Додаток 6

#### Топографо-геодезичні вишукування




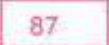
## Додаток 7

## Схема економіко-планувальних зон



Згідно з економіко-планувальним зонуванням м. Києва та грошовою оцінкою території м. Києва, які затверджені рішенням Київської міської ради від 03.07.2014 №23/23 "Про затвердження технічної документації з нормативною грошовою оцінкою земель міста Києва", земельні ділянки у Печерському районі входять у 49 оціночну зону де базова вартість 1 кв. м землі - 2690.92 грн.

## Умовні позначення

-  - Запроектована до відведення земельна ділянка
-  - Економіко - планувальні зони

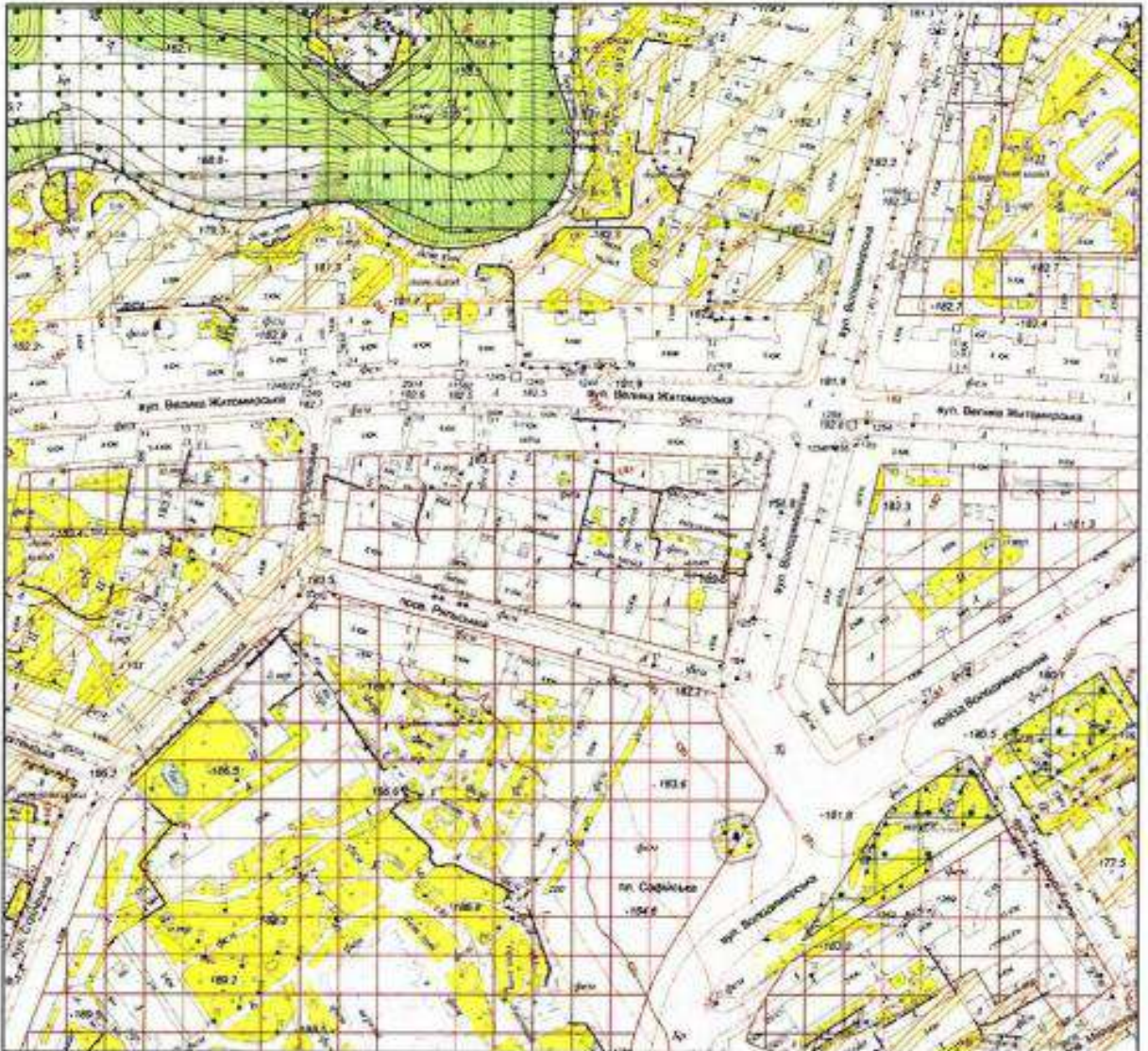


## Додаток 8

Довідка (витяг) з містобудівного кадастру





ФРАГМЕНТ ОСНОВНОГО КРЕСЛЕННЯ (ФУНКЦІОНАЛЬНЕ  
ЗОНУВАННЯ) ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНУ МІСТА

М 1:3.000



## Умовні позначення

Функціональне призначення за чинною містобудівною  
документацією

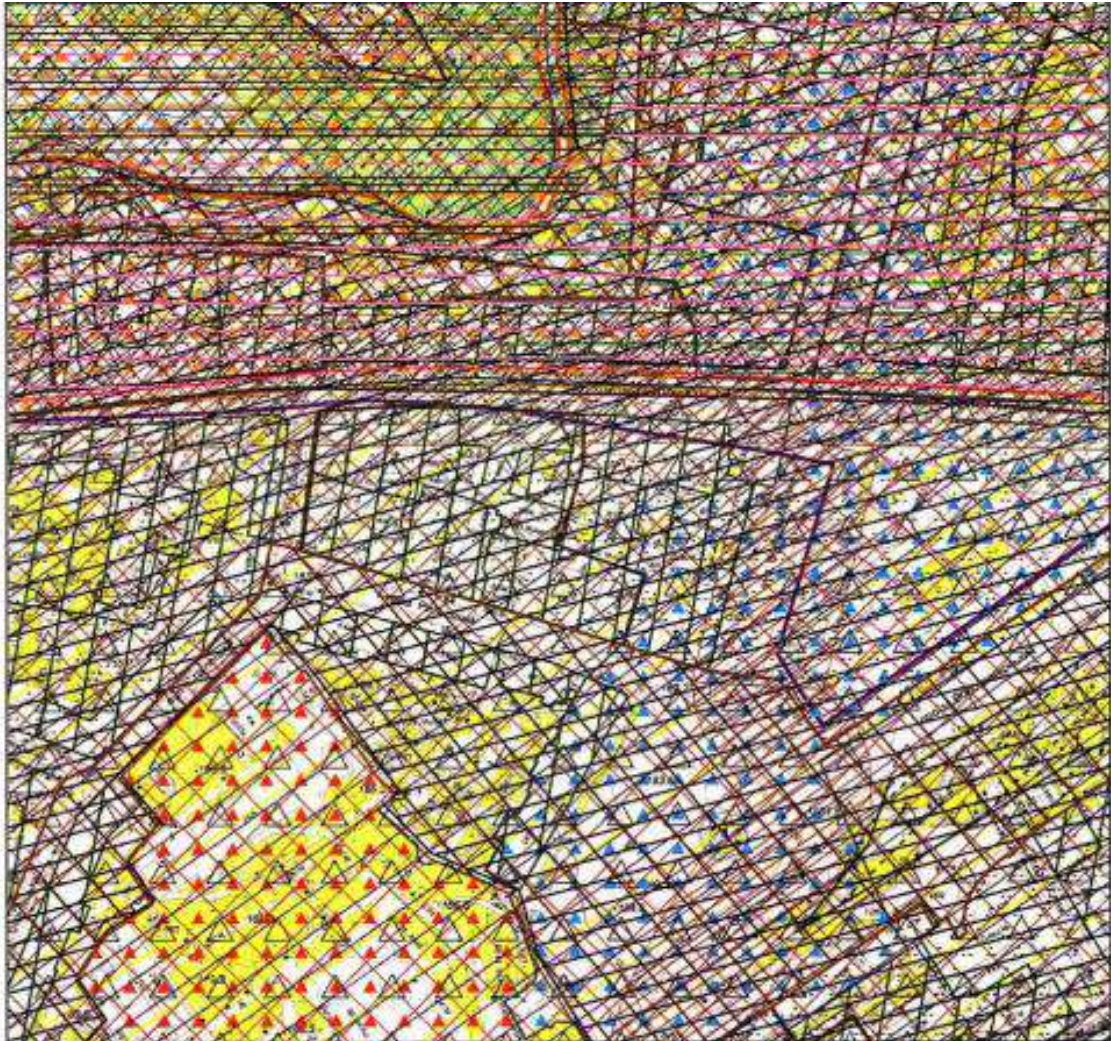
-  Території житлової середньо- та малоповерхової забудови (існуючі)
-  Території громадських будівель та споруд (існуючі)
-  Території зелених насаджень загального користування (існуючі)
-  Території зелених насаджень загального користування (на розрахунковий період)



## Додаток 9

Фрагмент схеми планувальних обмежень  
(еколого-містобудівний прогноз)

*Масштаб 1:3000*



Межі історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії та культури встановлені розпорядженням КМДА від 17.05.2002 № 979, зона охоронюваного ландшафту - розпорядженням КМДА від 25.12.2007 № 1714, історичний ареал - історико-архітектурним опорним планом в складі чинного Генерального плану міста Києва

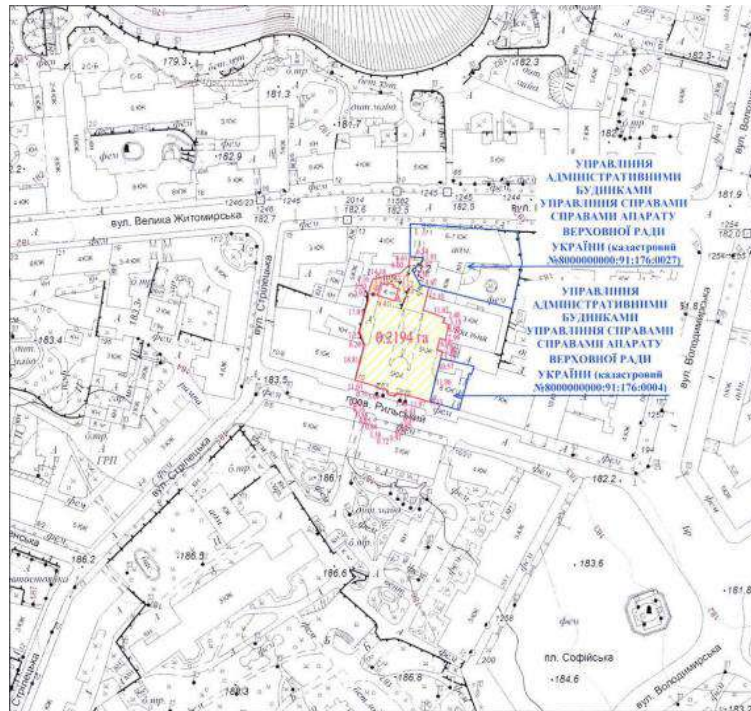
### Умовні позначення

	Проектно заплановані природного комплексу		Буферна зона області всесвітньої спадщини "Київ: Собор Святої Софії і прилегли монастирські споруди, Києво-Печерська Лавра"
	Рівень шуму від автотранспорту 71-75 дБА		Територія, де нова будівництво заборонено
	Зсувонебезпечені райони		Архітектурна охоронна зона
	Археологічна охоронна зона		Охоронна зона пам'яток історії
	Зона регульовано забудови		Зона охоронюваного ландшафту
	Територія, де нова капітальна забудова не допускається		Історичні квартали
	Територія, де нова будівництво обмежується за висотністю та характером забудови		Об'єкти ландшафту
	Територія обмежень висоти проєктної забудови в межах буферної зони області всесвітньої спадщини "Київ: Собор Святої Софії і прилегли монастирські споруди, Києво-Печерська Лавра"		Об'єкти неіснуючі
	Підземні споруда області всесвітньої спадщини "Київ: Собор Святої Софії і прилегли монастирські споруди, Києво-Печерська Лавра"		Історичні ареали населених місць
			Археологічний заповідник
			Архітектурний заповідник
			Історико-архітектурний заповідник



## Додаток 10

## Проект землеустрою



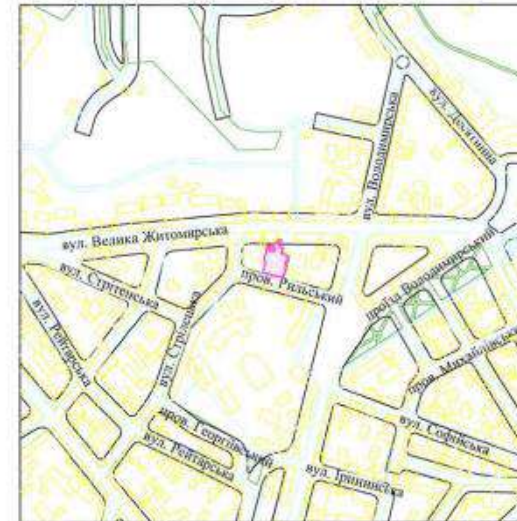
Масштаб 1 : 2000

## УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

	земельна ділянка, її межа та площа (га)
	проектні проміри (м)
	земельні ділянки, передані у власність чи користування
	червоної лінії відсутні

## СИТУАЦІЙНИЙ ПЛАН

МАСШТАБ 1 : 10000



## ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВА ІНФОРМАЦІЯ

Назва землекористувача, за рахунок якого відводиться земельна ділянка	Умови відведення	Назва землекористувача	Загальна площа земель, всього (га)	Код категорії земель	Перелік угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ) та площі угідь (га)		Код згідно класифікації видів сільськогосподарського призначення землі (КВШЗ)
					група	підгрупа	
Міські землі, не надані у власність чи користування	Постійне користування	Міністерство юстиції України	0,2194	200	008	01	В 03.01

## Додаток 11

### Кадастровий план земельної ділянки



**Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки**

Умовні позначення	Код	Назва обмеження	Підстава для встановлення	Площа (га)
	01.02	зона навколо об'єкта культурної спадщини (в межах буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО "Київ: Собор і прилегла монастирська споруда, Києво-Печерська лавра")	Рішення Міністерства культури, мистецтв та спорту України від 01.01.2020 р. №412 "Про затвердження меж та розмірів використання буферної зони об'єкта всесвітньої спадщини ЮНЕСКО "Київ: Собор Святої Софії і прилегла монастирська споруда, Києво-Печерська лавра"	0.2194
	01.02	зона навколо об'єкта культурної спадщини (територія пам'яток археології національного значення - культурний шар "Міста Яворівська" IX-XIII ст.)	Постанова Кабінету Міністрів України від 03.09.2019 №6928, згодом від 28.09.2020 №12609/28-41 "Про внесення об'єкта культурної спадщини національного значення до Державного реєстру культурних пам'яток України"	0.2194
	01.05	зона навколо об'єкта енергетичної системи (тепломережа)	ДПН В.2.5-39:2008 "Інженерні обмеження будівництва споруд. Зони мережі та споруди" затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 09.12.2018 р. №568	0.0080
	01.05	зона навколо об'єкта енергетичної системи (електрична мережа)	Постанова Кабінету Міністрів України від 04.05.1997 № 209 "Про затвердження Правил створення електричних мереж"	0.0001 0.0008 0.0354
	01.08	зона навколо об'єкта інженерних комунікацій (каналізація)	ДПН В.2.5-75:2013 "Каналізація. Зони мережі та споруди. Основи проектування" затверджено наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 08.04.2013 р. №154 та від 28.08.2013 р. №410	0.0052 0.0022
	02.01	зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (напоєння)	Закон України "Про питну воду та питне водозабезпечення" від 10.01.2002 № 2918-III	0.0180
	06.01	зона особливого режиму забудови (центральний історичний ареал)	Рішення КМР № 370/1804 від 28.03.2002 "Про затвердження його програмної зони на період до 2020 року"	0.2194
	06.01	зона особливого режиму забудови (археологічні охоронні зони)	Розпорядження КМДА №6979 від 17.05.2007 "Про внесення змін та доповнень до рішення Вищого Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 N 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м.Києві"	0.2194
	06.01	зона особливого режиму забудови (територія, де нове будівництво обмежується за висотою та характером забудови)	Розпорядження КМДА №6979 від 17.05.2007 "Про внесення змін та доповнень до рішення Вищого Київської міської Ради народних депутатів від 16.07.79 N 920 "Про уточнення меж історико-культурних заповідників і зон охорони пам'яток історії культури в м.Києві"	0.2194

**Експлікація**

NN	Призначення	Площа (га)
1	СКН	0.1627
2	КН	0.0006
3	КН	0.0002
4	Вислі від забудови	0.0516
5	Вислі від забудови	0.0036
6	Вислі від забудови	0.0007
Всього		0.2194

Каталоги координат зон обмежень знаходяться на звороті

Назва землекористувача, якому оформляється право користування земельною ділянкою	Загальна площа земель, всього	Категорія земель	Перелік угідь згідно з класифікацією видів земельних угідь (КВЗУ)		Код згідно з класифікацією видів цільового призначення земель (КВЦПЗ)
			Група	Підгрупа	
Міністерство юстиції України	0.2194 га	Землі житлової та громадської	200	008	В 03.01
				01	
			0.2194 га		



## Додаток 12

