

Зміна цільового призначення земельних ділянок

Актуальні питання.

*Співвідношення цільового та функціонального
призначення земельних ділянок.*

Штерндок Анна Валеріївна

завідувач сектору земельно-технічних досліджень та оцінки нерухомості лабораторії
будівельно-технічних досліджень Національного наукового центру «Інститут судових
експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України.



МІНІСТЕРСТВО
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ



Цільове призначення земельних ділянок та проблематика його встановлення та зміни

1

Реформування системи просторового планування та перетворення процедури зміни та встановлення цільового призначення після реформи земельного законодавства **у 2021 році**;

2

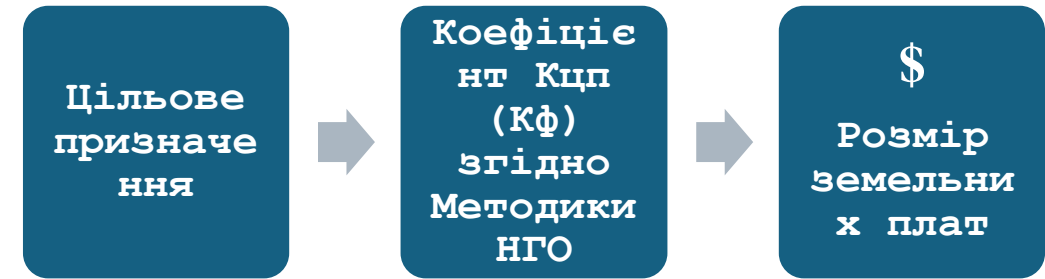
Вплив цільового призначення на **вартість** землекористування через систему НГО;

3

Необхідність оновлення/розробки містобудівної документації та **відсутність функціональних зон** в ДЗК для більшості територій;

4

Впорядкування раніше сформованих земельних ділянок та зміна застарілих кодів цільового призначення (КВЦПЗ та УКВЦПЗ)



0,5	ПЗФ, охоронні, оздоровчі, рекреаційні, культурні; оборона; ДСНС; тех. інфраструктура з ПЗФ
0,7	Органи влади, освіта, охорона здоров'я, наука, культура, громадські організації (03.01–03.06, 03.11–03.12, 03.15)
1,0	Житлова забудова (02.01–02.07); с/г виробництво (01.01–01.08, 01.11, 01.13); транспорт (12.01–12.09); ліси (09.01–09.02); водний фонд (сінокоси)
1,2	Промисловість (11.01–11.03); зв'язок (13.01–13.03); рибогосподарство (10.07)
2,5	Торгівля, банки, офіси, ресторани, побутові послуги (03.07–03.10, 03.13); дорожній сервіс (12.11); оптові ринки с/г продукції (01.12)

Суб'єкти ініціювання — повноваження та межі

Власник (приватна власність)

Підстава: Ч. 2 ст. 20 ЗКУ

Усі земельні ділянки приватної власності

Зміна за заявою в межах функціонального зонування та Класифікатора (Дод. 59, 60 Постанови 1051)

Виключення: ПЗФ та лісогосподарські — закритий перелік цілей (ч. 9 ст. 20)

Органи за ст. 122 ЗКУ

Підстава: Ч. 2 ст. 20 ЗКУ

Земельні ділянки державної та комунальної власності

Рішення відповідного органу

Землекористувач (оренда / постійне користув. / емфітевзис / суперфіцій)

Підстава: Абз. 4 ч. 2 ст. 20 ЗКУ (Закон № 2321-IX)

Держ./комун. власність + будівлі у приватній власності землекористувача

Зміна за заявою в межах функціонального зонування та Класифікатора (Дод. 59, 60 Постанови 1051)

Лише визначені категорії; виключаються ПЗФ і ліси;

Містобудівна документація та Функціональне призначення територій

План зонування та
визначення
функціональних зон в
Містобудівній
документації

Землевпорядна
процедура
реєстрація
функціональних зон
в ДЗК

Класифікатор
будівель і споруд

Електронна система

МБКД

ДЗК

ЄДЕССБ

Коди класифікації

10100.0

02.01

1110

ТАБЛИЦЯ
співвідношення класифікаторів цільового призначення, переліків функціонального зонування територій та класифікатора будівель і споруд

Код ДК БС 018-2000	Назва коду ДК БС 018-2000	Додаткові умови автоматизації	Назва функціональної зони (зонінг)	Код зони за ДБН	Код зони за ДСТУ	Назва функціональної зони (зонінг)	Код зони за ДБН	Код зони за ДСТУ	Цільове призначення земельної ділянки за Класифікацією видів цільового призначення земель	Коди за Класифікацією видів цільового призначення земель	Коди за Українським класифікатором цільового використання землі	Цільове призначення земельної ділянки за Класифікацією видів цільового призначення земель	Коди за Класифікацією видів цільового призначення земель	Коди за Українським класифікатором цільового використання землі
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1110	Будинки одноквартирні													
1110.1	Будинки одноквартирні масової забудови		зона садибної житлової забудови	Ж-1	Ж-1	зона військових об'єктів (з дотриманням будівельних норм та санітарних правил) громадська зона (будинки намісника монастиря, будинки для проживання ченців, черниць та послушників, житлові будинки екстериторіальних органів)	С-2 Г-2 Г-4 Г-4.4 ТР-1 ТР-1-1 ТР-1-2 Р-1 Р-1-1	С-4 Г-3 ТР-1 ТР-2 Р-1 ПЗФ	для будівництва і обслуговування житлового будинку, будівель і споруд (присадибна ділянка) для колективного житлового будівництва	02.01 02.02	1.8 1.9	для будівництва та обслуговування будівель громадських та релігійних організацій (на території монастирів допускаються житлові будинки для монахів) для будівництва та обслуговування будівель екстериторіальних організацій та органів (допускаються житлові будинки дипломатичних резиденцій)	03.04 03.06 09.01 09.02 12.01 15.01...10	1.12.6 1.12.8 1.19 5.1 1.14 1.14.1 3.2 3.2.1 1.12.2 3.3

Загальний порядок зміни та встановлення цільового призначення земельних ділянок

Відомості про функціональні зони
внесено до ДЗК?

ТАК

Алгоритм 1 — спрощений

1. Заява за Дод. 12 до Постанови 1051
2. Обмінний файл (електронний документ)
3. Розгляд держ. кадастровим реєстратором
4. Внесення відомостей до ДЗК

✓ Без землеустрою · Без рішення ради

НІ

Алгоритм 2 — повний

1. Проект землеустрою щодо зміни ЦП
2. погодження (у передбачених випадках)
3. Заява + оригінал документації + ел. документ
4. Внесення відомостей до ДЗК

⚠ Витяг МБД — складова землевпорядної документації

Функціональне зонування та правило 60/40

Додаток 60
до Порядку
(в редакції постанови Кабінету Міністрів України
від 31 грудня 2024 р. № 1557)

КЛАСИФІКАТОР видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок

Код класифікаційного угруповання			Код виду функціонального призначення території	Назва виду функціонального призначення території	Код згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок	
підгрупи	класу	підкласу			переважні (основні) види	супутні види
1			Сельбищні території			
	01		10100.0	території житлової забудови	02.01; 02.03; 02.04; 02.10; 08.01	02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.03; 07.04; 07.08; 08.02; 12.13;

Переважає (основне) — $\geq 60\%$

Визначає правовий характер функціональної зони.
Встановлюється відповідно до Дод. 60 до Постанови КМУ 1051.

Супутнє — сукупно $\leq 40\%$ по зоні

Сумарна площа ділянок із супутнім призначенням обмежена і не повинна перевищувати встановлені норми для конкретної функціональної зони території.



⚠ Системний недолік

Механізму зонального моніторингу не існує.

Особливі випадки

1

Встановлення цільового призначення без прив'язки до містобудівної документації

(ч. 3 ст. 20 ЗКУ) допускається у таких випадках:

- передача ділянки держ./комун. власності відповідно до **ч. 3 ст. 24 Закону «Про регулювання містобудівної діяльності»;**
- консервація деградованих, малопродуктивних, техногенно забруднених земель;
- віднесення до земель **природно-заповідного фонду;**
- віднесення до **лісогосподарського призначення;**
- зміна виду ЦП **у межах сільськогосподарської категорії** (крім садівництва та полезахисних смуг);
- віднесення до земель **морського транспорту** в межах морського порту.

2

Впорядкування цільового призначення, що не визначено або визначено за старими класифікаторами (КВЦПЗ та УКВЦПЗ)

3

Зміна ЦП особливо цінних земель та лісових ділянок (ч. 9 ст. 20 ЗКУ)

4

Зміна ЦП землекористувачем без рішення розпорядника

Дякую за увагу!



МІНІСТЕРСТВО
ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ



Штерндок Анна Валеріївна

завідувач сектору земельно-технічних досліджень та оцінки нерухомості лабораторії будівельно-технічних досліджень Національного наукового центру «Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України.