

вул. Образцова 4А/2
м. Миколаїв, 54020, Україна

Т. (0512) 47-20-90,
Т. (0512) 47-20-91
E: mykolaiv1.mykolaiv@legalaid.mk.ua

www.legalaid.gov.ua



**Перший
миколаївський
місцевий центр з
надання безоплатної
вторинної правової
допомоги**

Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок

Згідно статті 20 Земельного кодексу України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Цільове призначення земельних ділянок встановлюється цими ж органами під час затвердження проекту землеустрою щодо їх відведення або інших проектів землеустрою. Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.

Змінити цільове призначення земельних ділянок державної або комунальної власності уповноважені Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу України.

Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок

Розроблення та погодження проекту землеустрою

Перший етап порядку зміни цільового призначення земельних ділянок передбачає необхідність розроблення та погодження проекту відведення земельних ділянок.

У разі зміни цільового призначення земельних ділянок *державної або комунальної власності* користувачі або зацікавлені особи мають звернутися до органу виконавчої влади або місцевої державної адміністрації за дозволом на розробку проекту землеустрою щодо її відведення.

У разі зміни цільового призначення земельних ділянок *приватної власності* власнику не потрібно отримувати дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки - він сам на власний ризик замовляє цей проект. Якщо цей проект рада чи орган виконавчої влади не затверджує і

зміна цільового призначення не відбувається, то чинне законодавство жодним чином не врегульовує відшкодування витрачених коштів на виготовлення проекту.

Особливості зміни цільового призначення земельних ділянок при створенні об'єктів природоохоронного призначення викладено у розділі VII "Порядок створення й оголошення територій та об'єктів природно-заповідного фонду" [Закону України "Про природно-заповідний фонд України"](#).

Зміна цільового призначення земельних ділянок при створенні об'єктів історико-культурного призначення визначена п. 14 ст. 5 [Закону України "Про охорону культурної спадщини"](#), що відносить "визначення меж територій пам'яток національного значення та затвердження їх зон охорони, охоронюваних археологічних територій, історичних ареалів населених місць" до повноважень центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини та інші норми названого закону, які визначають компетенцію щодо оголошення об'єктами історико-культурного призначення (ст. ст. 4, 5, 31, 33).

Відповідно до статті 50 [Закону України «Про землеустрій»](#) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:

- *завдання на розроблення проекту землеустрою;*
- *пояснювальну записку;*
- *копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (зміни цільового призначення земельної ділянки земель державної чи комунальної власності);*
- *рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (для державних чи комунальних земель);*
- *копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів);*
- *розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);*
- *розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);*
- *перелік обмежень у використанні земельних ділянок;*
- *кадастровий план земельної ділянки;*
- *матеріали погодження проекту землеустрою.*

Порядок погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначає [стаття 186-1 Земельного кодексу України](#).

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам:

- законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів;
- документації із землеустрою або містобудівної документації.

З 1 січня 2013 року набрала чинності частина четверта статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється.

У деяких випадках, передбачених статтею 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації», проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при зміні її цільового призначення має бути поданий на обов'язкову державну експертизу. У цьому випадку погоджений проект подається замовником або розробником до Держземагентства України, чи його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Цей етап можна вважати завершеним тоді, коли проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки при зміні її цільового призначення виготовлений і погоджений, тобто готовий для передачі його до місцевої ради або органу виконавчої влади для затвердження та прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Прийняття рішення уповноваженим органом

Другий етап порядку зміни цільового призначення земельних ділянок передбачає:

- подання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади;
- розгляд та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- прийняття уповноваженим органом на підставі проекту відведення земельної ділянки рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, або ж відмову у такій зміні.

У зв'язку із розмежуванням земель державної та комунальної основним критерієм визначення повноважень відповідних органів – є належність земельної ділянки до державної, комунальної чи приватної власності.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться (ч.3 ст. 20 Земельного кодексу України):

- щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту - сільською, селищною, міською радою;
- щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, - районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, - Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Відмова уповноваженого органу у зміні цільового призначення земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Зміна цільового призначення «особливо цінних земель»

Третій етап законодавство передбачає лише для випадків, коли рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок потребує погодження з Верховною Радою України або Кабінетом Міністрів України. Зокрема, Верховна Рада України погоджує віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності до земель інших категорій, та зміну їх цільового призначення. Щодо «особливо цінних земель», то стаття 150 [Земельного кодексу України](#) до таких земель відносить (у складі земель сільськогосподарського призначення):

- чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах;
- лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти;
- темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті;
- бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти;
- коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі;
- ґрунти Закарпаття.

Поряд з тим, погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Кабінет Міністрів України погоджує зміну цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності.

Реєстрація земельної ділянки зі зміненням цільовим призначенням

Для реєстрації змін до відомостей про земельну ділянку необхідно звернутися до державного кадастрового реєстратора у територіальному (районному, міському) органі Держгеокадастру України із заявою про внесення змін до відомостей про земельну ділянку. Якщо інше не передбачено договором про розроблення проекту, до цього органу має звертатись землевпорядна організація.

До заяви додається розроблений та погоджений уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у паперовому вигляді та у формі електронного документу, а у разі, якщо щодо проекту проводилась державна експертиза – також оригінал позитивного висновку цієї експертизи.

Дана послуга надається безкоштовно!

Подана Вами заява на протязі 14 днів розглядається державним кадастровим реєстратором територіального органу Держгеокадастру у районі

(місті), за наслідком чого, у разі, якщо подані документи складені вірно, державний кадастровий реєстратор вносить відомості про зміну цільового призначення Вашої земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

Останнім етапом є реєстрація прав на нерухоме майно в державному реєстрі прав. Реєстрація права власності на земельну ділянку. Це можна зробити, звернувшись до центру надання адміністративних послуг чи нотаріуса з відповідним пакетом документів. В результаті інформація про реєстрацію права за бажанням заявника може бути надана у паперовій формі.

Наслідки у разі порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель, відповідно до статті 21 [Земельного кодексу України](#), є підставою для:

- *визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;*
- *визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;"*
- *відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;*
- *притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.*

Отримати консультацію з правових питань можна у Першому миколаївському місцевому центрі з надання безоплатної вторинної правової допомоги, який працює за адресою: м. Миколаїв, вул. Образцова, 4а/2, (0512) – 47-20-90, 47-20-91 або у відділі «Ольшанське бюро правової допомоги» - м. Миколаїв, вул. Очаківська, 142, тел. (0512) 48-00-17.

Перейти на офіційну сторінку на Facebook можна за посиланням:
<https://www.facebook.com/1mykolaiv.centrvvpd/>

Цілодобово функціонує єдиний телефонний номер системи безоплатної правової допомоги – 0 800 213 103. Дзвінки зі стаціонарних та мобільних телефонів в межах України безкоштовні.