

# УКРАЇНА: ЮРИДИЧНІ АКЦЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

СЕРПЕНЬ 2020

## ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ: НОВІ ОСОБЛИВОСТІ

Земельне законодавство продовжує зазнавати змін. Так, нещодавно прийнятий Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» спрямований об'єднати всю містобудівну та землевпорядну документацію в одному електронному документі «комплексний план просторового розвитку громади». Що ще? Читайте у нашому огляді.

# УКРАЇНА: ЮРИДИЧНІ АКЦЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Серпень 2020

24 липня 2020 р. був опублікований Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (далі – «Закон»).

Новий Закон запроваджує ряд очікуваних змін, зокрема, спрощує процедуру зміни цільового призначення земельної ділянки, виключає поняття «вид використання земельної ділянки», натомість вводить нове – «функціональна зона територій». Нижче розглянемо ключові нововведення.

## ФУНКЦІОНАЛЬНА ЗОНА ТЕРИТОРІЙ

Наразі співвідношення функціонального призначення земельної ділянки і цільового є наріжним каменем земельних відносин, адже у більшості випадків вони відрізняються один від одного. Як наслідок, у разі забудови земельної ділянки виникають численні спори. Норми Закону частково врегульовують це питання.

Закон вводить поняття функціональної зони території. Відтепер категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки буде визначатися в межах відповідного виду функціонального призначення території.

При цьому, співвідношення між видами цільового призначення земельних ділянок та функціонального призначення територій буде визначено у відповідному класифікаторі. Правила застосування цього класифікатора затверджуються Кабінетом Міністрів України.

До 1 січня 2025 року дані про функціональні зони підлягають внесенню до Державного земельного кадастру на підставі затверджених комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів.

До внесення цих даних, належність земельної ділянки до функціональної зони, визначається відповідно до: плану зонування, генерального плану населеного пункту, детального плану території, містобудівної документації регіонального рівня.

## ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

**Власники земельних ділянок зможуть самостійно визначати категорію та вид цільового призначення земельних ділянок.** Аналогічне право надано землекористувачам, які володіють будівлями або спорудами, розташованими на земельній ділянці. Ця норма не поширюється на земельні ділянки, розташовані на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду.

Орендарі земельних ділянок державної та комунальної власності позбавлені такої можливості, адже зміна цільового призначення таких земельних ділянок, все ж відбувається за рішенням відповідного органу.

Для зміни цільового призначення земельної ділянки **більше не буде вимагатися:**

- розроблення документації із землеустрою (крім випадків формування земельної ділянки із земель державної та комунальної власності, не сформованих у земельні ділянки);
- прийняття додаткових рішень уповноваженими органами (крім рішень про встановлення і зміну цільового призначення земельних ділянок комунальної та державної власності).

Зміни цільового призначення обов'язково погоджуються у випадку:

- якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі - із землекористувачем, заставодержателем;
- якщо земельна ділянка відноситься до земель оборони - з Міністерством оборони України або уповноваженим органом;
- зміна цільового призначення окремих видів особливо цінних земель державної та комунальної власності - з Кабінетом Міністрів України.

Головною умовою реалізації зазначених змін є внесення відомостей про функціональні зони до Державного земельного кадастру.

# УКРАЇНА: ЮРИДИЧНІ АКЦЕНТИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Серпень 2020

У випадку відсутності цих даних, зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення або на підставі витягу з містобудівної документації та за умови, що земельні ділянки, зміна цільового призначення яких здійснюється, розташовані у межах функціональних зон.

## МІСТОБУДІВНА ДОКУМЕНТАЦІЯ – ЗМІНИ

Оновлення переліку містобудівної документації та її змісту – одне із ключових питань нового Закону.

Відтепер містобудівна документація на місцевому рівні має встановлювати гранично допустиму висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустиму щільність населення в межах житлової забудови відповідного кварталу чи мікрорайону, мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України.

Закон вводить новий тип містобудівної документації - комплексний план просторового розвитку території територіальної громади (далі – **Комплексний план**). Комплексний план розробляється на всю територію територіальної громади та передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами.

Генеральні плани населених пунктів деталізують положення комплексного плану та є його невід'ємними складовими. Детальні плани території, у свою чергу, деталізують положення генеральних планів населених пунктів тощо.

Звертаємо Вашу увагу, що містобудівна документація на місцевому рівні, затверджена до набрання чинності Законом, зберігає чинність, а з 1 січня 2025 року внесення змін до такої документації допускається лише за умови

приведення її у відповідність із вимогами Закону. При цьому, протягом двох років з дня опублікування Закону містобудівна документація на місцевому рівні, розроблення якої розпочато до дня набрання чинності цим Законом, може затверджуватися без урахування вимог Закону.

## ПРИБЕРЕЖНІ ЗАХИСНІ СМУГИ

Прибережні захисні смуги в межах населених пунктів будуть встановлюватися згідно з комплексними планами, генеральними планами населених пунктів, а в разі їх відсутності або якщо зазначеною містобудівною документацією межі таких смуг не встановлені, вони визначаються шириною 100 метрів від урізу води морів, морських заток і лиманів.

Відомості про межі прибережних захисних смуг, пляжних зон вносяться до Державного земельного кадастру як відомості про обмеження у використанні земель, а на місцевості позначаються інформаційними знаками.

Звертаємо Вашу увагу, що Закон набирає чинності 24 липня 2021 року.

Якщо у Вас виникли питання щодо зазначеної теми або необхідність отримання додаткової інформації, будь ласка, звертайтеся до Владислава Киселя ([v.kysil@kpdconsulting.com.ua](mailto:v.kysil@kpdconsulting.com.ua)), Михайла Семки ([m.semka@kpdconsulting.com.ua](mailto:m.semka@kpdconsulting.com.ua)) або Анастасії Поліщук ([a.polishchuk@kpdconsulting.com.ua](mailto:a.polishchuk@kpdconsulting.com.ua)). Будемо раді Вам допомогти.

Інформація, що міститься у цьому огляді, не призначена для надання юридичної консультації та не може розглядатися або тлумачитися як заміна спеціальної консультації щодо конкретної ситуації.