

Пілічева М.О., к.т.н., доцент, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем

(Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, м. Харків)

ПРОЦЕДУРНІ ПИТАННЯ ВНЕСЕННЯ ВІДОМОСТЕЙ ПРО ФУНКЦІОНАЛЬНІ ЗОНИ ДО ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Активізація процесів відновлення та планування територій територіальних громад потребує розгляду питання внесення відомостей про функціональні зони до Державного земельного кадастру (ДЗК), бо сьогодні змінилася процедура встановлення або зміни цільового призначення земельної ділянки – передбачається обов'язкова відповідність цільового призначення виду функціональному призначенню території, визначеному містобудівною документацією (затверджений комплексний план просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту), крім випадків без додержання вимог визначених частиною 3 статті 20 Земельного кодексу України [1]. Також ця необхідність визначена прикінцевими та перехідними положеннями Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [2]. Згідно Закону [2] сільським, селищним, міським радам слід забезпечити внесення до 1 січня 2025 року до Державного земельного кадастру відомостей про:

- функціональні зони територій, визначені у містобудівній документації на місцевому рівні, затвердженій до набрання чинності Законом [2];
- межі територій пам'яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів та зон охорони пам'яток культурної спадщини, зазначені в історико-архітектурному опорному плані, затвердженому до набрання чинності Законом [2];
- обмеження у використанні земель у сфері забудови.

Функціональна зона території – визначена комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування території частина території територіальної громади, щодо якої визначений певний набір дозволених (переважних (основних) та супутніх) видів цільового призначення земельних ділянок та відповідно до законодавства встановлені обмеження у використанні земель у сфері забудови (пункт 17 статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [3]).

Пунктом 8-1 прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» [4] та пунктом 97-1 Порядку ведення Державного земельного кадастру [5] визначено, що відомості про функціональні зони, визначені до у затвердженій містобудівній документації, вносяться до Державного земельного кадастру:

- щодо функціональних зон у межах населених пунктів – на підставі плану зонування (щодо земельних ділянок, на які не розроблені детальні плани територій), генерального плану населеного пункту (у разі відсутності плану зонування та якщо на земельну ділянку не розроблений детальний план території), детального плану території;
- щодо функціональних зон за межами населених пунктів – на підставі детального плану території, а в разі його відсутності – містобудівної документації регіонального рівня.

До ДЗК вносяться наступні відомості про межі функціональних зон (стаття 13 Закону [4], пункт 22 Порядку [5]):

- назва, код (номер) виду функціональної зони згідно з додатком 2 Порядку [5] (перелік територіальних зон (код групи об'єктів ДЗК (КГО)) – 024 (межі функціональних

зон) та пунктом 28 Порядку [5] (вид об'єкта ДЗК (ВОК) – значення для функціональної зони встановлюється згідно з додатками 1, 58, 60 Порядку [5]);

- опис меж;
- площа;
- інформація про документи, на підставі яких відомості про межі функціональних зон внесено до ДЗК.

Вимоги до змісту, структури і технічних характеристик до електронного документа щодо функціональної зони в містобудівній документації до Порядку [5] включаються елементи з додатків 1, 17-3 (функціональна зона, до складу якої входить земельна ділянка) та додатку 41 (землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць).

У рамках розробки нової містобудівної документації на місцевому рівні функціональні зони формуються у структурі бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні, затвердженою Наказом «Про затвердження структури бази геоданих містобудівної документації на місцевому рівні» [6]

Враховуючи вище викладене, після реєстрації функціональних зон в Державному земельному кадастрі на підставі містобудівної документації:

- зникає необхідність витрачання бюджетних коштів на фінансування землевпорядних робіт під час зміни цільового призначення земельних ділянок;
- збільшить ефективність використання земельних ділянок, базу оподаткування та надходжень до місцевого бюджету, в тому числі від продажу земельних ділянок;
- дозволить забезпечити сталий розвиток територій територіальної громади з урахуванням комунальних, громадських та приватних інтересів та удосконалив управління у сфері містобудівної діяльності та землеустрою;
- спростить виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт для потреб просторового планування;
- дозволить забезпечити ефективне використання та охорону всіх категорій земель у межах території територіальних громад, залучати інвесторів;
- сприятиме розвитку автоматизованих систем управління ресурсами, комплексному збереженню повноцінного життєвого середовища, довкілля та культурної спадщини.

Можна зробити висновок, що належним чином та своєчасно виготовлена, затверджена містобудівна документація, інформація про яку внесена до ДЗК, є основним джерелом даних при здійсненні землеустрою, має запобігати випадковим помилкам у формуванні земельних ділянок та сприяти органам державної влади та органам місцевого самоврядування щодо визначення території з особливим видом використання та дотримання такого режиму з метою запобігання корупційним та злочинним діям та намірам.

Перелік посилань

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Дата оновлення 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 02.06.2024).

2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель : Закон України від 17.06.2020 р. № 711-IX. Дата оновлення 09.06.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> (дата звернення: 02.06.2024).

3. Про регулювання містобудівної документації : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. Дата оновлення 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 02.06.2024).

4. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення 28.05.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 02.06.2024).

5. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051. Дата оновлення 19.03.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 02.06.2024).

6. Про затвердження структури Баз геоданих містобудівної документації на місцевому рівні : Наказ Міністерства розвитку громад та територій України від 22.02.2022 р. № 56. Дата оновлення 22.02.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0432-22#Text> (дата звернення: 02.06.2024).