

# ПРОЄКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЧИ ТЕХНІЧНА ДОКУМЕНТАЦІЯ З ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ. ОСОБЛИВОСТІ ВИБОРУ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ ПРИ ФОРМУВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

## Вступ

З дня набрання чинності [пункту 24 Розділу X «Перехідні положення»](#) Земельного кодексу України, згідно із Законом [«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин»](#) від 28.04.2021 року № 1423-IX, землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах територіальних громад, крім земель, перелік яких визначений в даному пункті.

Після передачі земель територіальним громадам, постають питання щодо якісних та кількісних характеристик та правового статусу окремих територій, що потребують формування в об'єкти цивільних прав. Для врегулювання окреслених питань проводяться землепорядні роботи, що можуть здійснюватися шляхом інвентаризації земель або розробки проєкт відведення земельних ділянок.

### **В консультації розглянуті питання:**

1. Загальні особливості формування земельних ділянок
2. Особливості проведення інвентаризації земель
3. Особливості відведення земельної ділянки
4. Відмінності формування земельної ділянки за проєкт землеустрою та технічною документацією щодо інвентаризації земель, та переваги для громад.

## **1. Загальні особливості формування земельних ділянок**

Встановлення кількісних та якісних характеристик земель, а також їх правового статусу передбачається під час формування земельних ділянок.

Відповідно до [ст. 79<sup>1</sup> ЗКУ](#), формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок може здійснюватися, зокрема у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності та шляхом інвентаризації земель.

Під час формування земельних ділянок шляхом інвентаризації та відведення земель, основною нормативно-правовою базою є:

- Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III;
- Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV;
- [Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI](#);
- [Порядок проведення інвентаризації земель, затверджений Постановою КМУ від 05.06.2019 р. № 476](#).

Відповідно до [ст. 122 ЗКУ](#), сільським, селищним, міським радам надано право розпоряджатися землями комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб. Рішення щодо проведення інвентаризації (крім окремих випадків) або відведення

земель приймається відповідною сільською, селищною, міською радою відповідно до [ст. 19, ст. 50 та ст. 57 ЗУ «Про землеустрій»](#).

## 2. Особливості проведення інвентаризації земель

Відповідно [п. 2 Порядку проведення інвентаризації земель](#), інвентаризація земель проводиться з метою встановлення місця розташування об'єктів землеустрою, їх меж, розмірів, правового статусу, виявлення земель, що не використовуються, використовуються нерационально або не за цільовим призначенням, виявлення і консервації деградованих сільськогосподарських угідь і забруднених земель, встановлення кількісних та якісних характеристик земель, необхідних для ведення Державного земельного кадастру, виявлення та виправлення помилок у відомостях Державного земельного кадастру, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і прийняття на їх основі відповідних рішень органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення власників (розпорядників) земельних ділянок або рішення сільських, селищних, міських рад. Рішення про розроблення технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації масиву земель сільськогосподарського призначення приймається у порядку, визначеному [ст. 35 ЗУ «Про землеустрій»](#).

Дозвіл на проведення інвентаризації земельних ділянок під господарськими будівлями та дворами, розташованого в межах населеного пункту надається **органом місцевого самоврядування**.

У разі виявлення при проведенні інвентаризації земель державної та комунальної власності земель, не віднесених до тієї чи іншої категорії, віднесення таких земель до відповідної категорії здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування на підставі відповідної документації із землеустрою, погодженої та затвердженої в установленому законом порядку.

**Вихідними даними для проведення інвентаризації земель, державної інвентаризації земель та земельних ділянок є:**

- матеріали з Державного фонду документації із землеустрою та Державного земельного кадастру в паперовій та електронній (цифровій) формі, у тому числі Поземельної книги; книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі; електронних документів, що містять відомості про результати робіт із землеустрою;
- містобудівна документація, затверджена в установленому законодавством порядку;
- планово-картографічні матеріали, в тому числі ортофотоплани;
- відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- копії документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку або підтверджують сплату земельного податку;
- графічні матеріали відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, на яких зазначено місце проведення робіт з державної інвентаризації земель, орієнтовну площу та кадастровий номер суміжної земельної ділянки;
- відомості про меліоративну мережу або її складову частину (складові частини), надані замовником документації із землеустрою та/або Держрибагентством.

Під час проведення інвентаризації земель можуть використовуватися матеріали дистанційного зондування землі, лісовпорядкування, проект створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду, схеми формування екомережі, програми у сфері формування, збереження та використання екомережі, проектною документації на будівництво меліоративної мережі.

Інвентаризація земель включає глибокий аналіз території, під час проведення заходів землеустрою:

- вивчаються відомості Державного фонду документації із землеустрою та Державного земельного кадастру, тобто відбувається встановлення, яким чином використовувались землі раніше, чи перебувають в користуванні (але право не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав станом на 2024 рік), чи передавались у власність, є відумерлою спадщиною;
- визначаються території, що були раніше визначені проєкт формування території і встановлення меж сільських, селищних рад;
- встановлюється перелік земель і земельних ділянок, не наданих у власність (користування), а також земельних ділянок, що використовуються без документів, які посвідчують речові права на них, або не за цільовим призначенням;
- встановлюється перелік нерозподілених земельних ділянок, невитребуваних земельних часток (паїв) та угідь;
- визначаються водні об'єкти й гідротехнічні споруди, дорожня мережа, електромережі напругою 0,4 кВ і більше, продуктопроводи та інші об'єкти, навколо яких встановлюється обмежене використання земельних ділянок;
- встановлюються відомості щодо зрошуваних та осушуваних земель, точки (точок) водовиділу; земельних ділянок, на яких розміщена меліоративна мережа або її складова частина (складові частини) (за необхідності), а також земельних ділянок (частин земельних ділянок) та масивів земель сільськогосподарського призначення, включених до території обслуговування меліоративної мережі (за необхідності);
- визначаються контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точок водовиділу (за необхідності), розміщених на земельній ділянці.

Технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель потребує погодження та затвердження відповідно до [ст. 186 ЗКУ](#).

### 3. Особливості відведення земельної ділянки

Відведення земель здійснюється за проєктами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проєкт землеустрою для відведення земельної ділянки – це землевпорядна документація, що виготовляється під час первинного оформлення права власності або користування (оренди) земельною ділянкою, а також при зміні її цільового призначення. Основою для розробки проєкту є заява замовника та дозвіл від відповідного органу місцевої влади на його розробку.

**Проєкт землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляється у таких випадках:**

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- зміни цільового призначення земель;
- надання земельних ділянок в оренду із земель державної або комунальної власності;
- безплатної приватизації земельних ділянок громадянами;
- формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав;
- підготовки земельних ділянок до продажу на земельних торгах.

Головною метою проєкту землеустрою щодо відведення є формування земельної ділянки або зміна її цільового призначення. В цьому випадку формування земельної ділянки відбувається на підставі заяви-клопотання зацікавленої особи та дозволу органу місцевого самоврядування.

[Ст. 50 ЗУ «Про землеустрій»](#) встановлено, що обов'язковою умовою під час формування земель для потреб пов'язаних із забудовою є отримання витягу з містобудівної документації, в якому зазначається відповідність проєктного цільового призначення містобудівним умовам та обмеженням.

Під час розробки проєкту землеустрою вихідними даними є основні відомості про земельну ділянку (містобудівної документації, відомості Державного земельного кадастру, Державного реєстру речових прав) та правові засади розробки проєкту.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки може розроблятися на декілька земельних ділянок, за умови, що вони мають єдину категорію земель та цільове призначення. В інших випадках виникає необхідність розробки окремих проєктів землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Проєктне рішення містить пропозиції розробника проєкту і має бути індивідуально адаптованими до кожного проєкту.

Проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки потребує погодження та затвердження відповідно до [ст. 186 ЗКУ](#).

#### **4. Відмінності формування земельної ділянки за проєктом землеустрою та технічною документацією щодо інвентаризації земель**

Процеси формування земельних ділянок через розробку проєкту землеустрою та за допомогою технічної документації щодо інвентаризації земель мають відмінні цілі, правові підстави та процедури.

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється для створення нової земельної ділянки та зміни її цільового призначення. Він спрямований на конкретні потреби землекористувача, такі як надання ділянки у власність, оренду, продаж чи зміну її функцій. Проєкт формується на основі заяви землекористувача і дозволу від місцевих органів влади.

Технічна документація щодо інвентаризації земель розробляється для уточнення існуючих меж, виявлення неефективно або неправильно використовуваних земель, а також для актуалізації інформації про всі земельні ділянки в межах певної території. Основною метою є систематизація і впорядкування земельної інформації, що покращує контроль за використанням земель та підвищує інвестиційну привабливість громади.

Проєкт землеустрою ініціюється зацікавленою особою, яка має намір отримати право на земельну ділянку або змінити її цільове призначення.

Інвентаризація земель як правило проводиться за ініціативою органів місцевого самоврядування або інших уповноважених органів для загального впорядкування земельних ресурсів на території громади.

Інвентаризація земель здійснюється відповідно до [Порядку проведення інвентаризації земель затвердженого постановою КМУ № 476 від 05.06.2019](#) і спрямована на встановлення фактичного стану та правового статусу земель.

Проєкт землеустрою передбачає розробку індивідуальної документації для кожної земельної ділянки з детальним обґрунтуванням її меж, площі та цільового призначення.

Технічна документація щодо інвентаризації охоплює всі землі певної території, не передбачає розробки окремого проєкту для кожної ділянки, але надає комплексну інформацію про стан і використання земель.

Таким чином, ключові відмінності полягають у тому, що проєкт землеустрою є індивідуальним і спрямованим на створення або зміну статусу окремих ділянок, тоді як

інвентаризація є масштабним і системним процесом, спрямованим на впорядкування та оптимізацію використання всіх земель громади.

Обидва механізми є дієвими та дозволяють формувати земельні ділянки що є безперечно корисним для територіальних громад

**Формування земельних ділянок для територіальних громад наступні переваги:**

- створюється комплексна база даних про земельні ділянки територіальної громади як в паперовому, так і в електронному вигляді. Це підвищує інвестиційну привабливість території, полегшує пошук земель для інвесторів та містобудівних потреб;
- влада отримує можливість ефективніше контролювати використання земель у громаді, визначається база оподаткування платою за землю, створюються передумови для здійснення заходів з контролю за використанням та охороною земель
- встановлюються чіткі межі ділянок та виявляються всі землекористувачі й власники земель;
- виявляються ділянки, що не використовуються або використовуються не за призначенням чи неефективно;

**Посилання на НПА, що згадані у роз'ясненні:**

- ✓ Конституції України від 28.06.1996 р. №254к/96-ВР. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>.
- ✓ Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n261>.
- ✓ Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 року № 858-IV. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#n490>.
- ✓ Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 року № 3613-VI. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/3613-17>.
- ✓ Указ Президента України «Про деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» від 15.10.2020 року № 449/2020. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/go/449/2020>.
- ✓ Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі заходи щодо прискорення реформ у сфері земельних відносин» від 16.11.2020 року № 1113. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1113-2020-%D0%BF#Text>
- ✓ Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» від 05.06.2019 р. № 476. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/476-2019-%D0%BF#Text>.
- ✓ Розпорядження Кабінету Міністрів України «Питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад» від 31.01.2018 року № 60-р. Електронний ресурс. Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/60-2018-%D1%80#Text>.

(с) Ця публікація стала можливою завдяки ширій підтримці американського народу, наданій через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID). Зміст є відповідальністю Глобал Ком'юнітіз (Global Communities) і не обов'язково відображає точку зору USAID чи Уряду Сполучених Штатів.