

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
Західноукраїнський національний університет
Навчально-науковий інститут інноватики, природокористування
та інфраструктури
Кафедра економічної експертизи та землевпорядкування

СОЛОМОН Михайло Ігорович
Процедура та забезпечення землеустрою при зміні цільового
призначення земель / Procedure and ensuring land management when
changing the purpose of land

спеціальність: 193 – Геодезія та землеустрій
освітньо-професійна програма – Експертна оцінка землі та нерухомого майна

Кваліфікаційна робота

Виконав студент групи ГЕО3-41
М. І. Соломон

Науковий керівник:
д.т.н., професор, І. Л. Перович

Кваліфікаційну роботу допущено
до захисту:

" ____ " _____ 20__ р.

Завідувач кафедри

_____ **Б. О. Язлюк**

ТЕРНОПІЛЬ – 2026

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ	6
1.1. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земель в Україні	6
1.2. Наукові підходи до визначення та класифікації цільового призначення земель.....	14
1.3. Інституційне та організаційне забезпечення процесів землеустрою при зміні цільового призначення земель	15
Висновок до розділу 1.....	20
РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРАКТИКИ ТА СТАТИСТИЧНИХ ДАНИХ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ.....	21
2.1. Динаміка та структура зміни цільового призначення земель у м.Долина Івано-Франківська область	21
2.2. Регіональні особливості відведення та зміни цільового призначення земельних ділянок	24
2.3. Основні проблеми та тенденції у сфері зміни цільового призначення земельних ділянок	28
Висновок до розділу 2.....	30
РОЗДІЛ 3. ПРОЦЕДУРА ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ.....	31
3.1. Загальна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до чинного законодавства під час дії воєнного стану.....	31
3.2. Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки	39
3.3. Погодження, затвердження документації із землеустрою та внесення відомостей до Державного земельного кадастру.....	46
Висновок до розділу 3.....	51
ВИСНОВКИ	52
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	54
ДОДАТКИ.....	58

ВСТУП

Актуальність роботи обумовлюється сучасними трансформаційними діями у сфері земельних відносин в Україні, в межах яких особливої ваги набуває відповідне правове та організаційне забезпечення землеустрою при внесенні до земельних ділянок змін про цільове призначення. Земельні ресурси, будучи визнаними національним багатством, мають ключове значення для забезпечення економічного розвитку держави, формуванні ефективної системи територіального планування та реалізації публічних інтересів. Водночас активізація використання земель, інтенсивний розвиток інфраструктури, урбанізаційні тенденції, а також зростання потреб у забезпеченні обороноздатності країни в умовах воєнного стану актуалізують питання вдосконалення правових механізмів процедури змін цільового призначення та використання земель.

Метою роботи є всебічне дослідження правових, організаційних і прикладних аспектів здійснення землеустрою у процесі зміни цільового призначення земельної ділянки, а також ідентифікація ключових проблем у цій сфері та обґрунтування напрямів їх вирішення.

Завдання:

- провести всебічний аналіз чинної нормативної та законодавчої правової бази, що регулює зміну цільового призначення земель в Україні;
- узагальнити наукові підходи до розуміння сутності та класифікаційних ознак цільового призначення земель;
- дослідити інституційні та організаційні засади функціонування системи землеустрою;
- проаналізувати структурні та динамічні характеристики зміни цільового призначення земель на регіональному рівні;

- визначити специфіку здійснення процедур відведення та зміни цільового призначення земель у різних регіонах;
- виявити актуальні проблеми та тенденції розвитку відповідних правовідносин;
- розкрити зміст та етапи процедури зміни цільового призначення земельних ділянок;
- дослідити специфіку розроблення, погодження та затвердження документації із землеустрою.

Об'єктом дослідження є суспільні взаємини у сфері землеустрою, що виникають у процесі зміни цільового призначення земельних ділянок.

Предмет дослідження охоплює сукупність правових норм, організаційних механізмів та практичних аспектів реалізації землеустрою в контексті зміни цільового призначення земель.

Методологічний базис дослідження сформовано на основі сукупності загальнонаукових та окремих методів пізнання, зокрема: метод аналізу та синтезу - для опрацювання нормативно-правових актів і наукових джерел; системний підхід - для комплексного дослідження структури земельних відносин; порівняльно-правовий метод - з метою зіставлення різних підходів до правового регулювання; статистичний метод - для оцінки динаміки змін цільового призначення земель; формально-юридичний метод - для тлумачення змісту правових норм.

Інформаційну основу дослідження становлять нормативно-правові акти, які регламентують земельні відносини у сфері зміни цільового призначення земельних ділянок, наукові публікації у фахових виданнях, матеріали наукових конференцій, навчальна література, а також офіційні інформаційні ресурси, зокрема веб-сайт Держгеокадастру та сайти органів місцевого самоврядування.

Практичне значення отриманих результатів заключається в можливості їх застосування під час реалізації процедур, що стосуються зміни цільового призначення земельних ділянок, а також у процесі вдосконалення відповідних управлінських і правових механізмів.

Метою дослідження є аналіз процедури зміни цільового призначення земельних ділянок та особливостей забезпечення землеустрою під час її здійснення відповідно до вимог чинного законодавства України.

Наукова новизна полягає у дослідженні процедури зміни цільового призначення земельних ділянок з урахуванням вимог земельного та містобудівного законодавства. У роботі проаналізовано особливості розроблення документації із землеустрою, порядок погодження та затвердження проектів, а також роль органів місцевого самоврядування у прийнятті відповідних рішень. Особливу увагу приділено проблемам практичного застосування законодавства та шляхам удосконалення процедури зміни цільового призначення земель для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів.

Практичне значення полягає у можливості використання його результатів для вдосконалення процедури зміни цільового призначення земельних ділянок, підвищення ефективності підготовки та погодження документації із землеустрою, а також для роботи органів місцевого самоврядування і землевпорядних організацій у сфері управління земельними ресурсами.

Структура роботи логічна побудована відповідно до постановленої мети та завдань, включає вступ, три розділи, висновок та рекомендації, список використаних джерел і додатки.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

1.1. Нормативно-правове регулювання зміни цільового призначення земель в Україні

Основоположним Законом України всіх сфер життя, в тому числі земельних відносин, є Конституція України. Конституцією України врегульовано найважливіші земельні відносини, зокрема щодо цінності землі та земельних ресурсів та щодо власності на землю. Так, земля визнається ключовим національним ресурсом, який перебуває під особливою державною охороною [1]. Відповідно до статті 14 Конституції України, здійснення права власності на землю відбувається на підставі та в межах, установлених законом.

Конституційні положення формують базовий принцип публічно-правового пріоритету у сфері земельних відносин, який обмежує абсолютний характер права власності на землю. Це означає, що будь-які дії щодо переведення земель у інше цільове призначення не можуть розглядатися виключно як дискреційне право власника, а повинні відповідати загальносуспільним інтересам, екологічним стандартам і стратегічним напрямам розвитку територій. Таким чином, конституційна норма виконує функцію правового фільтра, що запобігає нераціональному або шкідливому використанню земельних ресурсів.

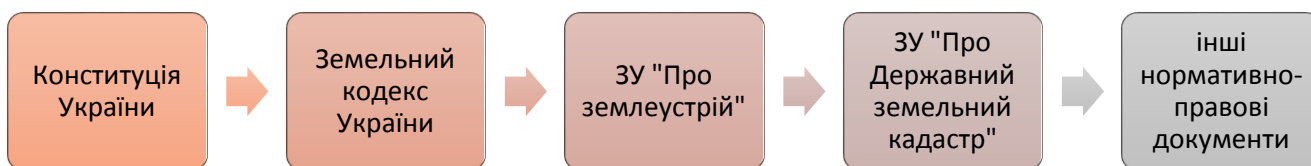


Рис. 1.1 Законодавство у сфері земельних відносин

Регулювання земельних відносин відносять до окремої інституції права. Фундаментом системи земельного права є Земельний кодекс України (далі по тексту - Кодекс). Вказаний правовий акт визначає склад земель України, повноваження органів влади у сфері, способи використання землі, набування її у власність та користування, управління землею, раціонального використання земель, охорони, відповідальність за порушення земельного законодавства, оподаткування та оцінки землі, права та обов'язки землекористувачів, порядок набуття права власності/користування/оренди та ін. Так, згідно із Кодексом, земельна ділянка розглядається як частина земної території, що має встановлені межі, визначене місце розташування та затверджені щодо неї права [10].



Рис. 1.2 Категорії земель [10]

Земельний кодекс України займає позицію системо утворюючого акта, який забезпечує ієрархічну узгодженість усієї галузі земельного законодавства. Його норми мають комплексний характер і інтегрують приватноправові та публічно-правові механізми регулювання.

Кодекс є основою розвитку всього земельного законодавства. Він конкретизує твердження викладені в Конституції України в частині питання регулювання земельних відносин.

Статтями 20 та 21 Кодексу передбачено процеси та заходи встановлення та коригування цільового призначення земельних ділянок.

Відповідно до статті 20 Кодексу, встановлення цільового призначення земельної ділянки передбачає зарахування її до відповідної категорії земель та визначення конкретного виду цільового призначення. Таке віднесення здійснюється або за рішенням органів державної влади чи органів місцевого самоврядування щодо земель державної та комунальної власності, або безпосередньо власниками – у випадку земель приватної власності. Зміна цільового призначення полягає у зміні категорії земель та/або виду їх використання і здійснюється з урахуванням функціонального призначення території, визначеного містобудівними документами. Відомості про встановлення чи зміну цільового призначення земельної ділянки, визначення яких має відповідати класифікатору видів цільового призначення земельних ділянок, підпадають обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру [10].

Класифікація видів функціонального призначення територій та їх кореляція з видами цільового призначення земельних ділянок визначається додатком 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 (далі по тексту - Постанова № 1051) (див. Додаток Б). Зазначений

класифікатор виконує системо утворюючу функцію, забезпечуючи узгодженість між містобудівною документацією та даними земельного кадастру.

Чинне законодавство також встановлює низку спеціальних умов і обмежень, що регулюють процедуру переоформлення цільового призначення земельних ділянок. В тому ж числі, у визначених випадках така зміна потребує отримання згоди відповідних суб'єктів, серед яких землекористувачі, заставодержателі або уповноважені органи державної влади. Окремий, більш жорсткий правовий режим передбачено для земель лісогосподарського призначення та особливо цінних земель. Для таких категорій законодавець встановлює ґрунтовний перелік причин, за наявності яких санкціонується зміна цільового призначення, а також обов'язковість відшкодування втрат відповідного виробництва, що спрямовано на компенсацію суспільно значущих ресурсів. Недотримання встановленої процедури визначення або зміни цільового призначення земельних ділянок тягне за собою правові наслідки, передбачені статтею 21 Кодексу [10].

Згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності», коригування цільового призначення земельної ділянки має обов'язковість дотримання встановленого взаємозв'язку та кореляції між новим видом її цільового призначення та функціональним призначенням території, що визначається відповідними містобудівними матеріалами на місцевому рівні, окрім випадків, передбачених частиною третьою статті 20 Кодексу [30]. Модифікація цільового призначення земельної ділянки дотична із необхідністю врахування вимог містобудівної документації забезпечує узгодженість просторового розвитку територій.

Якщо Кодекс це теоретична база для регулювання земельних суспільних взаємин, то для практичних заходів регулювання та впорядкування земельних відносин можна віднести землеустрій. Землеустрій — це система соціально-

економічних та екологічних заходів, направлені на налагодження земельних відносин і забезпечення раціональної організації територій адміністративно-територіальних одиниць та суб'єктів господарювання, що реалізуються з урахуванням розвитку і суспільно-виробничих відносин [25].

Землеустрій виконує роль прикладного механізму реалізації норм земельного права, трансформуючи юридичні положення у конкретні просторові рішення. Його значення полягає у забезпеченні практичної реалізації принципів раціонального землекористування, включаючи оптимізацію структури земель, зменшення конфліктів між користувачами та підвищення ефективності використання територій.

Землеустрій виступає однією з ключових складових системи земельних відносин, оскільки саме від нього залежить формування землекористування та адміністративно-територіального устрою, а також ефективне управління, раціональне використання, збереження й охорона земель.

У сучасних умовах значення землеустрою посилюється через необхідність інтеграції екологічних, економічних і соціальних чинників у процес прийняття рішень. Це зумовлює перехід від суто технічного підходу до комплексного управління територіями, де землеустрій стає інструментом реалізації політики сталого розвитку.

Землеустрій здійснюється на підставі:

а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що стосуються виконання землевпорядних робіт, зокрема під час розроблення містобудівної документації;

б) договорів, укладених між фізичними або юридичними особами (власниками чи користувачами земельних ділянок) та суб'єктами, які розробляють землевпорядну документацію;

в) рішень судових органів [25].

Землеустрій проводять на загальнодержавному, регіональному та місцевому рівнях (рис. 1.3, 1.4).



Рис. 1.3 Види землевпорядної документації на загальнодержавному та регіональному рівнях

Землеустрій на місцевому рівні зазвичай стосується однієї або декількох земельних ділянок. Землевпорядна документація на місцевому рівні наступна:



Рис. 1.4 Види землевпорядної документації на місцевому рівні [25]

До Державного земельного кадастру вносяться дані про земельні ділянки.

Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр) є утримувачем Державного земельного кадастру.

Регулювання діяльності у сфері Державного земельного кадастру та його ведення визначено Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Постановою № 1051.

Державний земельний кадастр виконує функцію інформаційної бази у сфері адміністрування земельними фондами. Його значення полягає не лише у фіксації матеріалів про земельні ділянки, але й у гарантії прозорості та достовірності інформації, що є критично важливим для прийняття розпорядчих рішень, інвестування, купівлі і оренди та здійснення нагляду за експлуатацією земель.

Державний земельний кадастр ведеться для забезпечення органів влади, суб'єктів правовідносин інформацією про кількісний та якісний стан земель, форму власності на землю, категорії земель та їх цільове призначення, обмеження та обтяження у використанні земель, їх власників та/або користувачів та ін.

Інформація, яка міститься про землі у Державному земельному кадастрі, необхідна при регулюванні земельних відносин, управлінні земельними ресурсами, раціональному використанню земель, здійснення землеустрою, ведення інших кадастрів, проведенні оцінки землі та її оподаткуванню.

Для внесення відомостей до Державного земельного кадастру створюються обмінні файли у форматі XML. Вимоги щодо їх змісту, структури та технічних параметрів електронного документа визначено додатком 1 до Постанови № 1051. Зазначені вимоги регламентують порядок формування електронного документа, який містить дані про результати землевпорядних робіт та оцінки земель, що подаються в електронній формі з метою їх внесення до Державного земельного кадастру, а також встановлюють сукупність базових лексичних і синтаксичних вимог для його створення [21].

Поряд із основними законодавчими актами діє також система нормативно-правових документів, що встановлюють обмеження щодо використання земель (рис. 1.5)

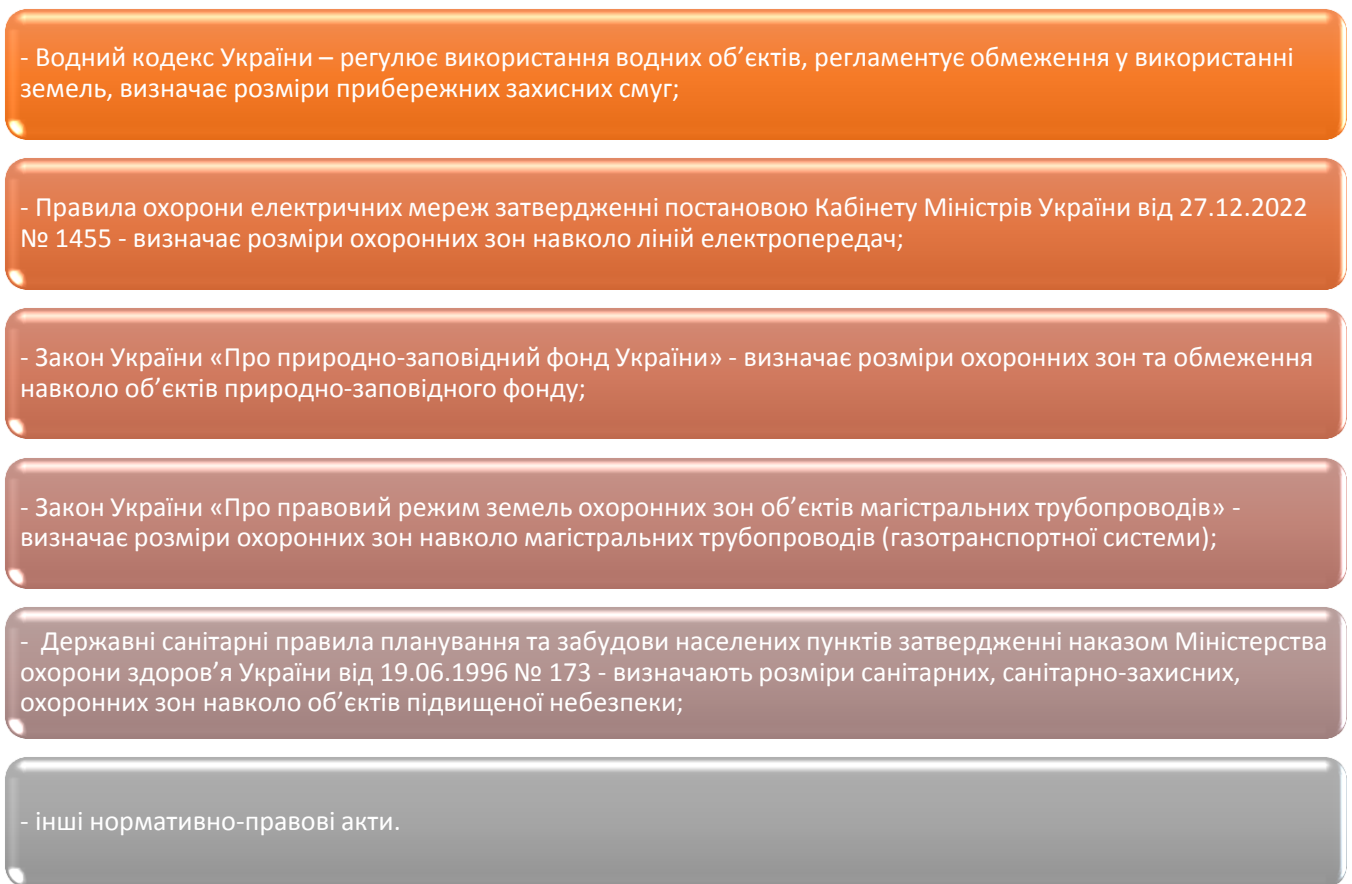


Рис. 1.5 Приклад нормативно-правових актів, що встановлюють обмеження у використанні земель[25]

1.2. Наукові підходи до визначення та класифікації цільового призначення земель

У науковій літературі питання визначення та класифікації цільового призначення земель аналізується як один із фундаментальних компонентів структури правового регулювання земельних відносин. Цільове призначення земельної ділянки визначає допустимі межі її використання, формує правовий режим земель та виступає основою для здійснення державного нагляду за їх ефективним використанням і охороною. У наукових дослідженнях українських вчених підкреслюється, що цільове призначення земель є комплексною

правовою категорією, яка поєднує елементи правового порядку земельної ділянки, її функціонального використання та територіального планування.

Системне визначення цільового призначення земель є фундаментом правового регулювання та управління земельними ресурсами, оскільки створює правові рамки для контролю та планування, а також визначає основи для збалансованого розвитку територій. Такий підхід формує підґрунтя для довгострокового планування використання земель із взяттям до відома економічних, соціальних та екологічних чинників.

Процес встановлення або переведення земельних ділянок у інше цільове призначення підкреслює важливість інтеграції екологічних та суспільних інтересів, що забезпечує не лише економічну доцільність, а й довгострокову екологічну безпеку та соціальну стабільність територій [3].

Законодавче та нормативне забезпечення трансформації цільового призначення, підкріплене науковими методами класифікації, є ключовим чинником стабільності земельних відносин та гарантією ефективного використання земельних ресурсів з урахуванням комплексного аналізу території. Інтеграція даних кадастру з функціональним зонуванням підвищує ефективність управління та створює основу для прозорості, законної та стратегічно обґрунтованої зміни цільового призначення земель [12].

1.3. Інституційне та організаційне забезпечення процесів землеустрою при зміні цільового призначення земель

Рациональне використання земельних ресурсів є одним із ключових завдань державної земельної політики. В умовах трансформації земельних відносин в Україні особливого значення набуває питання зміни цільового призначення земельних ділянок, що безпосередньо пов'язане із розвитком територій, інвестиційною діяльністю та ефективністю використання земельного

фонду. Процеси землеустрою, які супроводжують переоформлення цільового призначення земель, потребують належного інституційного та організаційного забезпечення, що передбачає функціонування системи державних органів, органів місцевого самоврядування, спеціалізованих установ та суб'єктів господарювання у сфері землеустрою.

Інституційні засади регулювання земельних відносин в Україні сформовані положеннями Конституції України, Кодексу, законів України «Про землеустрій» і «Про Державний земельний кадастр», а також рядом підзаконних нормативно-правових актів (див. розділ 1.1).

Документація із землеустрою, яка розробляється для зміни цільового використання земель – це проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у разі, в тому числі, зміни цільового призначення земельних ділянок у випадках, визначених законом [25].



Рис. 1.6 Виконавці документації із землеустрою [25]

Відносини між замовниками документації землеустрою та розробниками регулюються шляхом укладання договору відповідно до Цивільного кодексу України.

Згідно зі статтею 626 Цивільного кодексу України, договір розглядається як досягнута між двома або більше сторонами домовленість, спрямована на виникнення, зміну чи припинення цивільних прав і обов'язків. У свою чергу, стаття 628 цього ж Кодексу визначає, що зміст договору формується з умов, які сторони самотійно узгоджують між собою, а також із тих положень, що є обов'язковими відповідно до норм цивільного законодавства [37].

Таким чином, договірні відносини між замовниками та розробниками щодо розроблення документації із землеустрою передбачають встановлення:

- предмету договору - надання послуг із розроблення документації із землеустрою;
- якість послуг;
- загальну вартість договору;
- порядок здійснення оплати;
- порядок надання послуг;
- права та обов'язки сторін;
- відповідальність сторін;
- обставити непереборної сили та вирішення спорів;
- строк дії договору;
- інші умови.

Додатками до договору можуть бути вихідні дані надані замовником, кошторис (калькуляція витрат), технічне завдання та інше.

Ключову роль у системі інституційного забезпечення землеустрою відіграє діяльність центральних органів виконавчої влади, серед яких особливе місце посідає Державна служба України з питань геодезії, картографії та

кадастру (Держгеокадастр). Згідно з Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15, цей орган уповноважений реалізовувати державну політику у сфері земельних відносин, забезпечувати ведення Державного земельного кадастру, а також здійснювати контроль за дотриманням вимог щодо використання та охорони земельних ресурсів [19].

Важливе місце у процесах, пов'язаних зі оформленням цільового призначення земель, належить органам місцевого самоврядування. Відповідно до положень статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», до повноважень місцевих рад, серед іншого, віднесено врегулювання питань у сфері земельних відносин у межах відповідної території, розпорядження земельними ділянками шляхом їх передачі у власність або користування, а також прийняття рішень щодо зміни їх цільового призначення [27].

Цільове призначення земельної ділянки є ключовим правовим та функціональним інструментом забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. У системі земельних відносин України воно визначає основний напрям використання конкретної земельної ділянки відповідно до її природних характеристик, економічного потенціалу, а також суспільних потреб. Саме через механізм встановлення та дотримання цільового призначення забезпечується упорядкування використання земель, запобігання їх нерациональній експлуатації та збереження їх екологічних властивостей.

Цільове призначення земельної ділянки виступає важливим правовим і функціональним інструментом, що забезпечує раціональне використання земельних ресурсів. У межах системи земельних відносин в Україні воно визначає основний напрям використання конкретної ділянки з урахуванням її природних особливостей, економічного потенціалу та суспільних потреб.

Завдяки встановленню та дотриманню цільового призначення забезпечується впорядковане використання земель, запобігання їх неефективній експлуатації, а також збереження екологічних характеристик.

Визначення цільового призначення земельної ділянки має важливе значення для планування територіального розвитку. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, здійснюючи управління земельними ресурсами, враховують цільове призначення земель під час розроблення містобудівної документації, програм соціально-економічного розвитку територій та схем землеустрою. Таким чином забезпечується комплексний підхід до використання земель, який враховує як економічні інтереси, так і вимоги екологічної безпеки.

Процедура зміни цільового призначення земельних ділянок, яка повинна базуватись на принципах раціонального використання земель, має комплексний характер і передбачає взаємодію декількох рівнів влади.

Не менш важливою є роль цільового призначення у здійсненні державного контролю за використанням земель. Відповідно до статей 91 та 96 Кодексу, власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані використовувати землю за її цільовим призначенням. Порушення цього принципу може призводити до застосування заходів юридичної відповідальності, включаючи адміністративні санкції, припинення права користування земельною ділянкою або інші правові наслідки. Такий підхід спрямований на забезпечення дисципліни у сфері земельних відносин та запобігання безконтрольному використанню земельних ресурсів.

Висновок до розділу 1

У першому розділі було досліджено види зміни цільового призначення земель, види землевпорядної документації на місцевому рівні, та приклад нормативно=правових актів, що встановлюють обмеження у використанні земель. Було досліджено, що правове регулювання у цій сфері базується на нормах земельного законодавства та нормативно правових актах, які визначають порядок, умови та компетенцію органів влади щодо зміни цільового призначення земельних ділянок.

Також було проаналізовано різні підходи розуміння цільового призначення земель. Це поняття розглядається як важливий інструмент регулювання використання земельних ресурсів, який забезпечує їх раціональне та ефективне використання.

Визначено що система зміни цільового призначення земель є багаторівневою та потребує подальшого удосконалення з метою підвищення її ефективності та відповідності сучасним потребам земельних відносин.

РОЗДІЛ 2. АНАЛІЗ ПРАКТИКИ ТА СТАТИСТИЧНИХ ДАНИХ ЩОДО ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

2.1. Динаміка та структура зміни цільового призначення земель у м. Долина Івано-Франківська область

У місті Долина Івано-Франківської області за 2025–2026 роки свідчить про поступове зростання кількості таких рішень, що пов’язано з активізацією будівельної діяльності та підвищенням попиту на земельні ділянки під житлову й комерційну забудову.

Аналіз структури прийнятих рішень показує, що найбільшу частку становлять випадки зміни цільового призначення земель із сільськогосподарського використання на землі житлової та громадської забудови. Це пояснюється розширенням приватного будівництва, розвитком індивідуальної житлової забудови та потребою у формуванні нових житлових кварталів у межах міста.

Другу за обсягом групу складають зміни, пов’язані з переведенням земель для комерційного використання, зокрема для розміщення об’єктів торгівлі, обслуговування населення та малого бізнесу. Такі зміни здебільшого відбуваються в центральній частині міста та вздовж основних транспортних артерій.

Меншу частку становлять випадки зміни цільового призначення для земель громадської інфраструктури, рекреаційного призначення та інших спеціальних потреб. Ці рішення носять більш індивідуальний характер і залежать від конкретних містобудівних умов.

Динаміка процесу характеризується нерівномірністю: періоди активного прийняття рішень змінюються відносною стабілізацією. Це пов’язано з процедурними вимогами, необхідністю розроблення та погодження проєктів

землеустрою, а також залежністю від наявності містобудівної документації (генерального плану, плану зонування та детальних планів територій).

Важливим чинником впливу на структуру змін є також обмеження у використанні земель, зокрема охоронні зони, санітарні обмеження та невідповідність намірів заявників містобудівній документації. У таких випадках орган місцевого самоврядування приймає рішення про відмову або необхідність коригування проєктних матеріалів.

Загалом спостерігається тенденція до переважання зміни цільового призначення земель у напрямі їх інтенсивнішого використання, що свідчить про поступовий розвиток міської території та трансформацію структури земельного фонду міста Долина у бік житлової та комерційної забудови.

Крім цього, слід зауважити, що відповідно до Указу Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» (із наступними змінами) та постанови Кабінету Міністрів України від 07.05.2022 № 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану», норми законодавства щодо обов'язкового висвітлення даних Державного земельного кадастру на офіційному вебсайті Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру, зокрема через кадастрову карту та у векторному вигляді, тимчасово не застосовуються. У зв'язку з цим наразі відсутній доступ до перегляду Публічної кадастрової карти та можливість аналізу земельних ділянок за їх цільовим призначенням.

Аналізуючи практику видачі рішень Долинською міською радою за 2025-2026 роки про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок зі зміною цільового призначення, а також затвердження таких проєктів, варто зазначити наступне.

Орган місцевого самоврядування у більшості випадків дотримується процедури, передбаченої Земельним кодексом України, Законом України «Про

землеустрій» та іншими нормативно-правовими актами у сфері земельних відносин. Рішення про надання дозволів на розроблення проєктів землеустрою приймаються після розгляду заяв громадян або юридичних осіб, із зазначенням орієнтовної площі земельної ділянки, її місця розташування та бажаного виду цільового призначення.

Разом із тим, аналіз окремих рішень свідчить про наявність певних тенденцій та практичних особливостей. Зокрема, у значній кількості випадків зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється з метою приведення фактичного використання земель у відповідність до містобудівної документації або намірів власників щодо подальшого використання земельних ділянок для будівництва та обслуговування об'єктів житлової чи комерційної нерухомості.

Окремої уваги заслуговує питання відповідності таких рішень вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, зокрема генеральному плану населеного пункту, плану зонування території та детальним планам території. У низці випадків саме наявність або відсутність затвердженого детального плану території виступає ключовою підставою для прийняття позитивного або негативного рішення.

Крім того, практика свідчить, що затвердження проєктів землеустрою переважно відбувається після отримання позитивних висновків уповноважених органів та внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Водночас, у частині рішень простежується формальний характер мотивації, без детального обґрунтування причин погодження або відмови у зміні цільового призначення земельних ділянок.

Також слід враховувати, що відповідно до положень земельного законодавства зміна цільового призначення земельної ділянки повинна здійснюватися з урахуванням принципів раціонального використання земель,

дотримання екологічних вимог та балансу приватних і суспільних інтересів. У зв'язку з цим особливого значення набуває забезпечення прозорості процедури прийняття рішень органом місцевого самоврядування та належне обґрунтування кожного рішення.

Таким чином, аналіз практики Долинської міської ради за 2025–2026 роки дозволяє зробити висновок про загальне дотримання встановленої законодавством процедури, однак одночасно виявляє необхідність підвищення рівня обґрунтованості рішень, уніфікації підходів до розгляду заяв та забезпечення більшої прозорості у сфері регулювання земельних відносин [34].

2.2. Регіональні особливості відведення та зміни цільового призначення земельних ділянок

Регіональні особливості відведення та коригування цільового призначення земельних ділянок в Україні визначаються сукупністю природно-географічних, соціально-економічних, містобудівних та правових чинників. Особливості реалізації цих процедур суттєво відрізняються залежно від регіону, що обумовлено різним рівнем урбанізації, щільністю населення та інвестиційною привабливістю територій.

Розглянемо територію у селищі міського типу Вигода, Калуський район Івано-Франківська область, с. Шевченкове на генеральному плані, що затверджений рішенням Шевченківської сільської ради від 16.09.2016 року № 236-9/2016, який є діючим, (рис. 2.2).

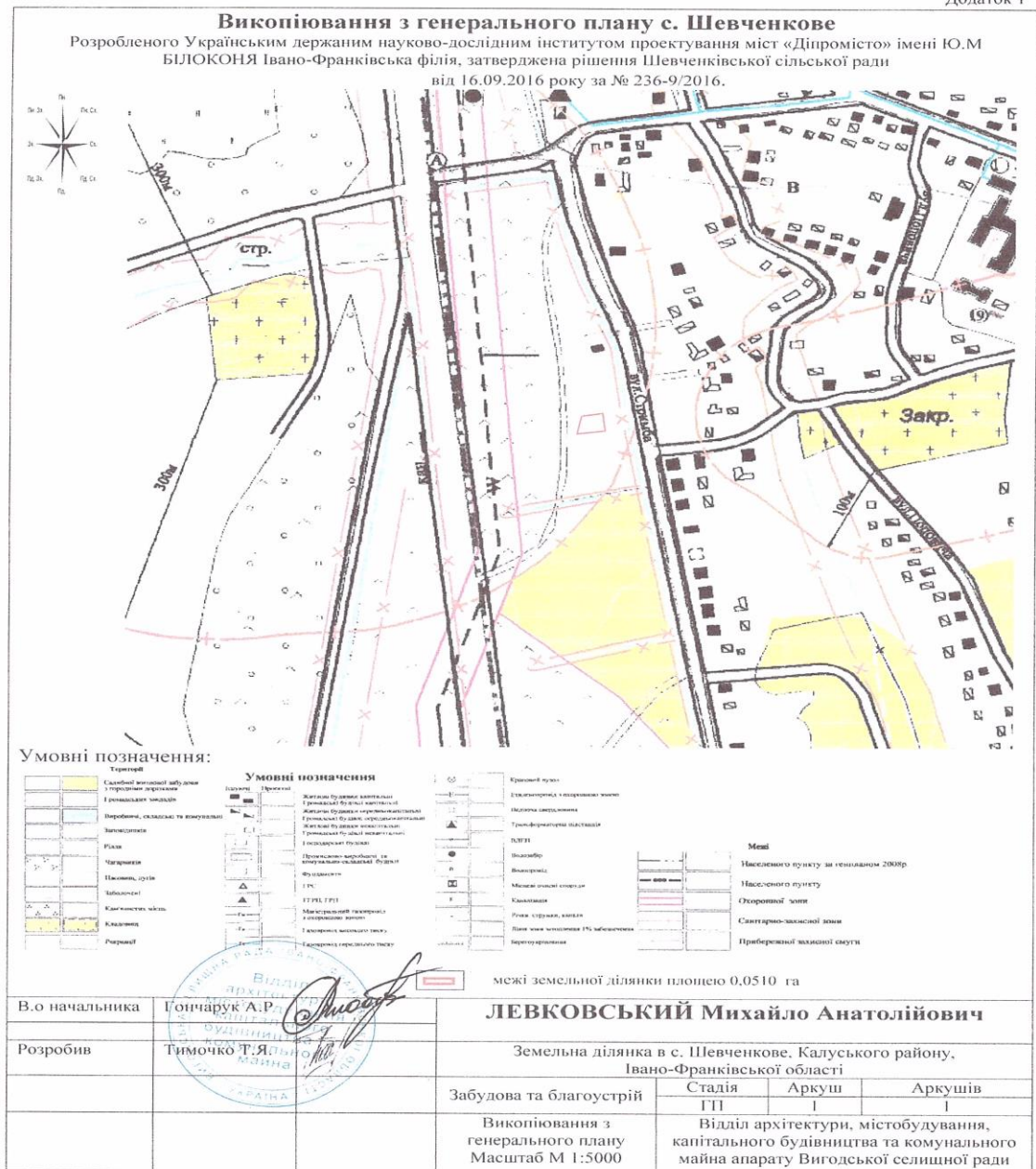


Рис. 2.2 Фрагмент генерального плану с. Шевченкове [5]

На фрагменті генерального плану с. Шевченкове, дороги зображуються чорним кольором, Жовте зафарбування території сільськогосподарського призначення (рілля, городи, присадибні землі) темно синім - водні об'єкти

(струмок, канава, водовідвідний канал). Рожеві лінії, зазвичай червоні лінії вулиць або межі планувальних обмежень.

Для населених пунктів Івано-Франківської області важливе значення мають відповідність намірів використання земельної ділянки положенням генерального плану, особливості сформованої забудови, наявність інженерної та транспортної інфраструктури, а також існуючі обмеження щодо використання земель. При прийнятті рішень враховуються перспективи розвитку громади, раціональне використання земельних ресурсів і збереження сприятливого навколишнього середовища. Зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється з урахуванням функціонального призначення території та повинна забезпечувати збалансований розвиток населеного пункту відповідно до вимог земельного та містобудівного законодавства України.

Регіональні особливості відведення земельних ділянок та коригування їх цільового призначення в Україні свідчать про наявність суттєвої диференціації підходів до управління земельними ресурсами в різних регіонах, зумовленої рівнем урбанізаційного навантаження, функціональним використанням територій та стратегічними пріоритетами держави. Кожен регіон формує свій план використання земельних ресурсів та зміни цільового призначення земельних ділянок в залежності від особливостей території. Регіональні особливості відведення земельних ділянок та коригування їх цільового призначення в Україні свідчать про наявність суттєвої диференціації підходів до управління земельними ресурсами в різних регіонах, зумовленої рівнем урбанізаційного навантаження, функціональним використанням територій та стратегічними пріоритетами держави. Кожен регіон формує свій план використання земельних ресурсів та зміни цільового призначення земельних ділянок залежно від особливостей території.

Так, у великих міських агломераціях та регіонах із високою щільністю населення основна увага приділяється забезпеченню потреб житлового будівництва, розвитку транспортної та інженерної інфраструктури, а також створенню нових об'єктів громадського призначення. У таких умовах процедура зміни цільового призначення земель часто пов'язана з переведенням земель сільськогосподарського призначення до категорій земель житлової та громадської забудови або земель промисловості й транспорту.

Натомість у регіонах з переважно аграрною спеціалізацією пріоритетним завданням залишається збереження продуктивного сільськогосподарського фонду та забезпечення раціонального використання земельних ресурсів. Тут зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється більш обережно, з урахуванням необхідності збереження родючих ґрунтів, підтримання продовольчої безпеки та запобігання необґрунтованому скороченню площ сільськогосподарських угідь.

Особливий підхід спостерігається в регіонах, що мають значний рекреаційний, туристичний або природоохоронний потенціал. У таких випадках рішення щодо відведення земельних ділянок і зміни їх цільового призначення приймаються з урахуванням екологічних обмежень, вимог щодо охорони навколишнього природного середовища та необхідності збереження природних комплексів. Значна увага приділяється дотриманню принципів сталого розвитку та збалансованого використання територій [15].

Важливим чинником, який впливає на регіональні особливості землекористування, є також процес децентралізації та передача значної частини повноважень у сфері земельних відносин органам місцевого самоврядування. Це сприяє більш ефективному врахуванню місцевих потреб та особливостей розвитку територіальних громад, однак водночас потребує забезпечення належного контролю за дотриманням вимог земельного законодавства та

містобудівної документації. Таким чином, регіональна специфіка відведення земельних ділянок і зміни їх цільового призначення відображає комплекс соціально-економічних, екологічних та просторових факторів, які визначають напрями розвитку територій. Ефективне управління земельними ресурсами потребує врахування цих особливостей, забезпечення балансу між економічними інтересами, потребами населення та вимогами охорони земель як одного з найважливіших природних ресурсів держави.

2.3. Основні проблеми та тенденції у сфері зміни цільового призначення земельних ділянок

Проблематика у сфері відведення та зміни цільового призначення земель в Україні має системний і багаторівневий характер, охоплюючи правові, інституційні, технічні, економічні та соціальні аспекти.

Насамперед, наразі однією з базових проблем залишається інформаційне забезпечення у сфері земельних відносин, що проявляється в обмеженні доступу до Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану, що знижу рівень прозорості земельних відносин та не дає змоги громадськості або правоохоронним органам слідкувати за використанням земель.

Крім того, існує проблематика наявності в земельних ділянках цільового призначення земель, яке було присвоєне відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, що затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 та втратила чинність на підставі Наказу Міністерства аграрної політики та продовольства № 586 від 22.03.2023. Таким чином відсутня узгодженість цільового призначення земельних ділянок з «новим» класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, що визначений Постановою № 1051, а також функціональним призначенням територій в містобудівній документації.

Окремо слід виділити наявність корупційних факторів у сфері прийняття цільового призначення земель, що може проявлятися у вибірковості погоджень, штучному затягуванні процедур або прийнятті рішень всупереч вимогам законодавства.

Важливою проблемою також є конфлікт між публічними та індивідуальними інтересами. З однієї сторони, спостерігається зростання попиту на зміну цільового призначення земель для житлової забудови та комерційного використання, що підтверджується практикою прийнятих рішень органів місцевого самоврядування. З іншого боку, існує необхідність забезпечення охорони земель природоохоронного, водного та рекреаційного призначення. У ряді випадків пріоритет надається економічній доцільності, що зумовлює до порушення екологічного балансу та зменшення площ природних територій.

Окрім того, спостерігається посилення ролі держави у перерозподілі земельних ресурсів, особливо в умовах воєнного стану. Це проявляється у переведенні цільового призначення земель для потреб оборони та розміщення військових об'єктів. Відповідні рішення Кабінету Міністрів України та обласних військових адміністрацій свідчать про трансформацію пріоритетів використання земельного фонду.

Також, прийняття рішень органами влади щодо зміни цільового призначення земельних ділянок на цільові призначення в межах категорій земель житлової та громадської забудови вказує на тенденцію активності урбанізаційних процесів.

Висновок до розділу 2

У другому розділі було проаналізовано практичні особливості зміни цільового призначення земель у м. Долина Івано-Франківська область. Дослідження структури показало, що процес відбувається нерівномірно та залежить від потреб територіального розвитку, містобудівної політики та економічної активності в регіоні.

В даному дослідженні було виявлені основні проблеми, серед яких можна виділити складність процедур, тривалість оформлення документів та не завжди достатню узгодженість між органами, які беруть участь в цільовому процесі, спостерігається поступовий розвиток і вдосконалення цієї сфери.

Дослідження підтвердило, що зміна цільового призначення земель у досліджуваному регіоні є досить складним процесом, який залежить від багатьох факторів і потребує подальшого покращення організації та регулювання.

РОЗДІЛ 3. ПРОЦЕДУРА ТА ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ПРИ ЗМІНІ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

3.1. Загальна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до чинного законодавства під час дії воєнного стану

Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки розпочинається з ініціювання відповідного питання власником або користувачем земельної ділянки. У випадку земель приватної власності власник має право самостійно ініціювати переоформлення цільового призначення, однак така зміна не є виключно його правом, оскільки вона повинна відповідати вимогам містобудівної документації, документації із землеустрою та іншим обмеженням, встановленим законодавством. Якщо земельна ділянка перебуває у користуванні, то необхідне рішення розпорядника земельної ділянки - органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Першим кроком коригування цільового призначення є визначення можливості проведення цих змін. Необхідно отримати дані про функціональне призначення території на якій розташовується земельна ділянка. У м. Долина розпорядник цих даних є Долинська міська рада.

Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Постановою № 1051. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру [30].

Отримання витягу з містобудівної документації здійснюється через центри надання адміністративних послуг безоплатно.

Якщо земельна ділянка є сформованою в розумінні статті 79-1 Кодексу, а також функціональне призначення території відповідає бажаному цільовому призначенню земельної ділянки і ці відомості внесенні до Державного земельного кадастру, то виправлення цільового призначення не потребує розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Згідно з частиною першою статті 79-1 Кодексу, формування земельної ділянки передбачає її визначення як об'єкта цивільних прав. У процесі такого формування встановлюються площа та межі ділянки, а також забезпечується внесення відповідних відомостей про неї до Державного земельного кадастру. [10].

Зацікавлена особа повинна звернутись до землевпорядної організації з метою отримання послуг з внесення даних до Державного земельного кадастру про нове цільове призначення по спрощеній процедурі. Землевпорядна організація подає заяву кадастровому реєстратору про внесення змін до відомостей про земельну ділянку та додає обмінний файл у форматі XML. Кадастровий реєстратор вносить змінені дані про цільове призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру або надає вмотивовану відмову. Рішення кадастрового реєстратора можна оскаржити у суді.

Якщо земельна ділянка не сформована, відомості про функціональне призначення території відсутні або/та не внесенні до державного земельного кадастру, або є потреба її формування із земель комунальної або державної власності, то необхідне розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок розробляються у випадках створення нових ділянок із земель державної або комунальної власності (за винятком ситуацій, коли формування здійснюється на підставі іншої документації із землеустрою), а також при зміні їх цільового призначення

у передбачених законодавством випадках. Крім того, такі проекти можуть включати процедури поділу або об'єднання земельних ділянок, що перебувають у власності однієї особи [25].

Зацікавлена особа у приведені у відповідність цільового призначення повинна звернутись до землевпорядної організації для отримання послуг з розроблення документації із землеустрою.

Землевпорядна організація від імені замовника послуг подає до кадастрового реєстратора проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки з обмінним файлом у форматі XML. Кадастровий реєстратор вносить змінені дані про вид цільового призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру або надає вмотивовану відмову. Рішення кадастрового реєстратора можна оскаржити у суді.

Законом України № 3563- IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку переоформлення цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України», який набрав чинності 28.05.2024, передбачається внесення змін до Кодексу, Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Так, відповідно до підпункту 10 пункту 27 розділу X Кодексу у Книзі реєстрації землеволодінь і землекористувань, яка ведеться районними військовими адміністраціями, в умовах воєнного стану зазначаються, зокрема «у випадку державної реєстрації зміни цільового призначення земельної ділянки:

- відомості про земельну ділянку (із зазначенням площі, кадастрового номера (за наявності), місця розташування);

- відомості про цільове призначення земельної ділянки до та після його зміни;
- відомості про документи, на підставі яких змінено цільове призначення земельної ділянки» [10].

Зміна цільового призначення земельної ділянки для цілей

а) розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави), крім об'єктів, зазначених у підпункті "а-1";

а-1) будівництва на території Ужгородського району Закарпатської області таких об'єктів згідно із класифікатором, за яким здійснюється класифікація будівель і споруд: комплексних споруд промислових об'єктів (крім споруд гірничодобувних, споруд електростанцій та споруд підприємств хімічної промисловості); будівель транспорту та зв'язку, промислових та складських будівель; офісних будівель; військових інженерних споруд; інших інженерних споруд, не класифікованих у класифікаторі;

б) розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай; розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів;

в) будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів,



здійснюється:

- без сплати втрат лісгосподарського виробництва (крім зміни цільового призначення земельних ділянок для розміщення місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків), у тому числі для розміщення об'єктів, передбачених підпунктом "а-1";

- без дотримання вимог частини дев'ятої статті 20 цього Кодексу;

- для розміщення об'єктів, передбачених підпунктом "а-1", - без погодження з Кабінетом Міністрів України зміни цільового призначення земельних ділянок лісгосподарського призначення, без погодження із землекористувачем вилучення земельної ділянки з постійного користування;

без розроблення документації із землеустрою

Рис. 3.1 Особливості зміни цільового призначення земельної ділянки [10]

Встановлення та зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюються з урахуванням наступних особливостей перехідних положень Кодексу (рис 3.1).

Державна реєстрація зміни цільового призначення земельної ділянки без попереднього внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру здійснюється на підставі заяви органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про таку зміну. Заява подається в електронній формі та супроводжується копією відповідного рішення. Подані документи надсилаються до районної військової адміністрації засобами електронного зв'язку. Реєстраційна процедура, як і надання вмотивованої відмови, має бути завершена протягом п'яти робочих днів із моменту подання заяви. Відмова у державній реєстрації допускається виключно у разі невідповідності поданих документів вимогам чинного законодавства [10].

Встановлення або зміна цільового призначення земельних ділянок для зазначених цілей, а також для нового будівництва чи реконструкції об'єктів тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб, об'єктів транспортно-дорожньої інфраструктури (за винятком об'єктів дорожнього сервісу) та місць тимчасового зберігання відходів, що утворилися внаслідок бойових дій, терористичних актів або диверсій, може здійснюватися без обов'язкового дотримання відповідності між видом цільового призначення земельної ділянки та функціональним призначенням території, визначеним містобудівною документацією. Така можливість допускається за умови, що розміщення відповідних об'єктів не порушує встановлених обмежень у використанні земель, а також відповідає вимогам чинного законодавства, будівельних норм і обов'язкових нормативно-правових актів [10].

Розміщення тимчасових споруд і їх комплексів, що призначені для забезпечення життєдіяльності внутрішньо переміщених осіб (зокрема для їх тимчасового проживання та обслуговування), а також інженерних мереж, необхідних для їх функціонування, допускається на земельних ділянках різних категорій земель, за винятком земель природно-заповідного фонду та іншого

природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення і земель лісогосподарського призначення. У таких випадках коригування цільового призначення земельних ділянок не вимагається. Водночас розміщення інших об'єктів на відповідних земельних ділянках має здійснюватися виключно відповідно до їх встановленого цільового призначення [10].

Не допускається встановлення або коригування цільового призначення земельної ділянки без забезпечення відповідності між її цільовим призначенням і функціональним призначенням території у випадках, коли така ділянка розташована в межах ландшафтно-рекреаційної території, визначеної містобудівною документацією місцевого рівня (за винятком випадків, пов'язаних із розміщенням річкових портів (терміналів)), або на території природоохоронного призначення, чи віднесена до земель природно-заповідного фонду, земель історико-культурного призначення або земель водного фонду (крім випадків розміщення річкових портів (терміналів)). Також така зміна не допускається, якщо відповідно до містобудівної документації передбачено розміщення на відповідній території об'єктів освіти, охорони здоров'я, культури, соціального забезпечення, житлово-комунального господарства, цивільного захисту, військових або інших оборонних об'єктів, а також лінійних об'єктів інженерно-транспортної, енергетичної інфраструктури чи інженерних систем меліорації. [10]. Це положення додатково підкреслює пріоритет суспільно значущих об'єктів, які формують базову інфраструктуру життєдіяльності населення та забезпечують функціонування держави в цілому, особливо в умовах сучасних викликів.

Відповідно до підпункту 11 пункту 27 розділу X Кодексу встановлення цільового призначення земельної ділянки, що передається у власність або користування колишнім власникам знищеного внаслідок обставин, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, нерухомого майна

(будівель, споруд), право власності на яке припинено згідно з відомостями Державного реєстру речових прав у зв'язку з його знищенням, може здійснюватися без обов'язкового дотримання відповідності між видом цільового призначення земельної ділянки та функціональним призначенням території, визначеним містобудівною документацією, а також без урахування вимог частини третьої статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». При цьому обов'язковою умовою є встановлення цільового призначення земельної ділянки відповідно до попереднього призначення об'єкта нерухомого майна до його знищення [10]. Це дозволяє мінімізувати ризики правової невизначеності, водночас підтримуючи стабільність земельних відносин у складних умовах воєнного стану.

Допускається встановлення та перетворення цільового призначення земельних ділянок, за винятком земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного, водного, рекреаційного, оздоровчого й лісгосподарського призначення, якщо такі ділянки розташовані за межами населених пунктів і щодо відповідної території відсутня затверджена містобудівна документація місцевого рівня. У таких випадках це може здійснюватися для розміщення об'єктів відповідно до класифікатора будівель і споруд, зокрема промислових і складських будівель, нежитлових сільськогосподарських будівель, ліній інженерної інфраструктури (трубопроводів, електронних комунікаційних мереж та ліній електропередач, крім магістральних нафтогазопроводів), а також комплексних споруд промислового призначення (за винятком окремих об'єктів підвищеної небезпеки, визначених законодавством).

Зазначені зміни здійснюються без обов'язкового дотримання відповідності функціональному призначенню території, визначеному затвердженим комплексним планом просторового розвитку або генеральним

планом населеного пункту, та на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування і архітектури відповідної сільської, селищної чи міської ради.

Коригування цільового призначення земельних ділянок у зазначених випадках здійснюється:

- за рішенням власника земельної ділянки шляхом подання ним заяви про внесення відомостей про змінене цільове призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру;
- без розроблення документації із землеустрою [10].

Такий спрощений механізм процедурного характеру значно зменшує адміністративне навантаження та прискорює процес внесення змін, що є особливо важливим у сучасних умовах, коли швидкість прийняття рішень може мати визначальне значення для економічного відновлення та ефективного використання земельних ресурсів.

Отже, покроковий план зміни цільового призначення земельної ділянки можна зобразити так:

- 1) отримання відомостей з містобудівної документації для встановлення функціонального призначення територій на які розташована земельна ділянка;
- 2) укладання договору із землевпорядною організацією про надання послуг зі трансформації цільового призначення земельної ділянки та складання заяви на таку процедуру;
- 3) розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зі зміною цільового призначення (за необхідності);
- 4) погодження, затвердження документації із землеустрою;
- 5) внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Особливостями зміни цільового призначення земельної ділянки у період дії воєнного стану є - спрощена процедура зміни цільового призначення за умови відповідності земельної ділянки функціональному призначенню території; у визначених випадках вимога щодо співвідношення функціонального призначення території та цільового використання земельної ділянки не застосовується.

3.2. Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки складається з низки обов'язкових складових, зокрема: пояснювальної записки; матеріалів геодезичних вимірів та землепорядного інжинірингу (у разі формування нової земельної ділянки); розрахунку втрат лісгосподарського виробництва у випадках, визначених законодавством; розрахунку збитків власників землі та землекористувачів, якщо це передбачено законом; переліку обмежень у використанні земельної ділянки; а також кадастрового плану відповідної земельної ділянки [25].

Важливим кроком є збір наявної інформації про земельну ділянку – пошук наявної документації із землеустрою, матеріалів інвентаризації земель, планово-картографічних матеріалів, державних актів, наявність речових прав на нерухоме майно за наявності, наявність утворюючих об'єктів, пошук найближчих пунктів Державної геодезичної мережі та інші.

Пояснювальна записка має бути складена відповідно до вимог статті 29 Закону України «Про землеустрій» (табл. 3.1).

Таблиця 3.1

Склад пояснювальної записки [25]

Пояснювальна записка містить:
підстава проведення землеустрою (у тому числі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування, на підставі якого здійснюється розроблення документації із землеустрою);
основні відомості про об'єкт (об'єкти) землеустрою;
використані розробником нормативно-правові акти з питань здійснення землеустрою;
використані розробником норми і правила у сфері землеустрою;
використані розробником документи Державного фонду документації із землеустрою та оцінки земель;
використані розробником відомості Державного земельного кадастру, а також Державного реєстру земель у разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, сформовані до 2013 року;
використані розробником відомості Державного картографо-геодезичного фонду;
використана розробником затверджена містобудівна документація, а також вкопювання із такої документації;
опис процедури виконання топографо-геодезичних робіт (у разі їх виконання);
опис та обґрунтування проектного рішення;
інформація про проведення ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень земель при здійсненні землеустрою (у разі їх проведення);

Продовження таблиці 3.1

інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою будівлі, споруди та речові права на них (у разі формування земельних ділянок, внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру);
інформація про наявні в межах об'єкта землеустрою обмеження у використанні земель (у разі формування земельних ділянок, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про сформовану земельну ділянку, обмеження у використанні земель) із зазначенням підстави встановлення таких обмежень;
виконавець робіт із землеустрою, його технічне і технологічне забезпечення;
умови щодо зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок (у разі порушення ґрунтового покриву земельних ділянок у результаті реалізації проектного рішення);
інформація про виконання передбачених законом вимог щодо погодження документації із землеустрою;
інформація про дотримання вимог закону щодо погодження поділу, об'єднання, вилучення земельних ділянок;
заява виконавця робіт із землеустрою про дотримання ним обмежень, встановлених статтею 28 цього Закону»

Топографо-геодезичні та картографічні роботи необхідно здійснити для того, щоб чітко визначити поворотні точки земельної ділянки. Ці роботи є фундаментом просторової ідентифікації земельної ділянки, оскільки саме вони забезпечують точність координат і відповідність ділянки реальному положенню на місцевості. Висока точність вимірювань має критичне значення для уникнення накладок і спорів між суміжними землекористувачами.

Камеральна обробка зібраної інформації та топографо-геодезичних робіт передбачає узагальнення всієї зібраної інформації та на її підставі формування

земельної ділянки шляхом створення обмінного файлу у форматі XML та створення кадастрового плану.

Обмінний файл у форматі XML формується на підставі Вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа додатку 1 Постанови № 1051.

Обмінний файл у форматі XML можна сформувати у програмному забезпеченні Digitals, GeoSee та ін. Обмінний файл повинен містити всю наявну інформацію про земельну ділянку, бути геометрично правильним та відповідати текстовій документації (рис.3.2, 3.3, 3.4).

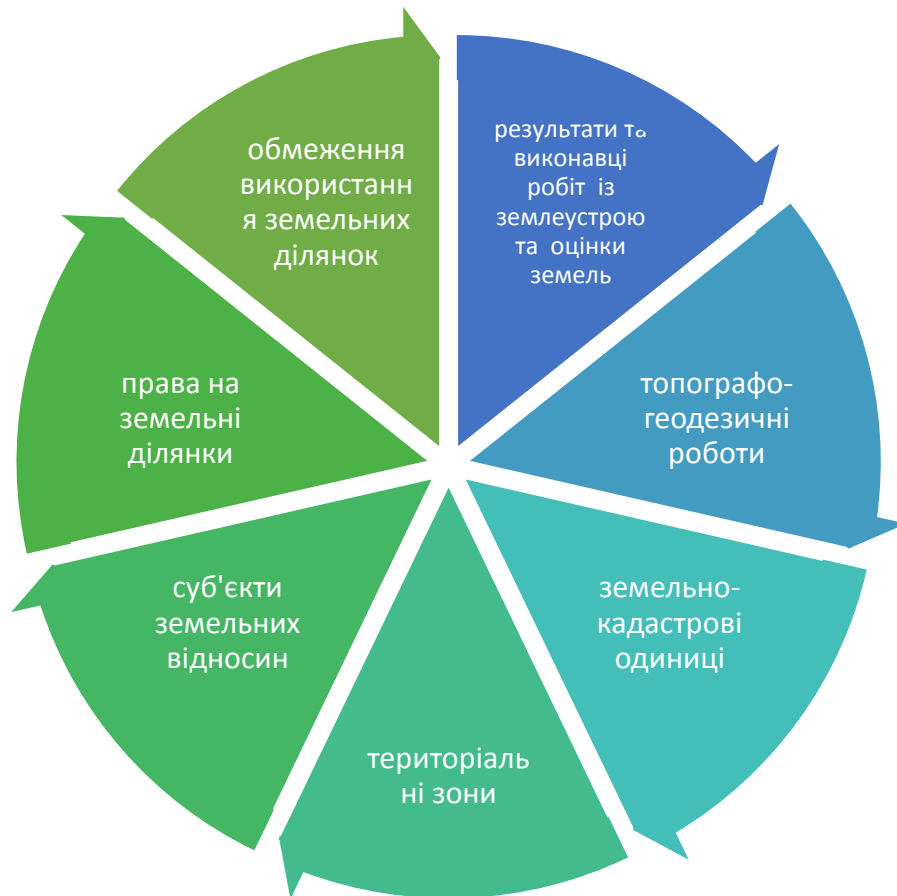


Рис. 3.2 Відомості обмінного файлу [21]

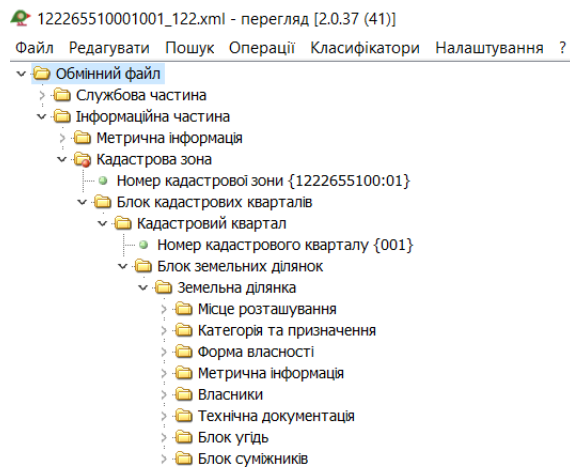


Рис. 3.3 Приклад структури обмінного файлу у форматі XML у програмному забезпеченні GeoSee

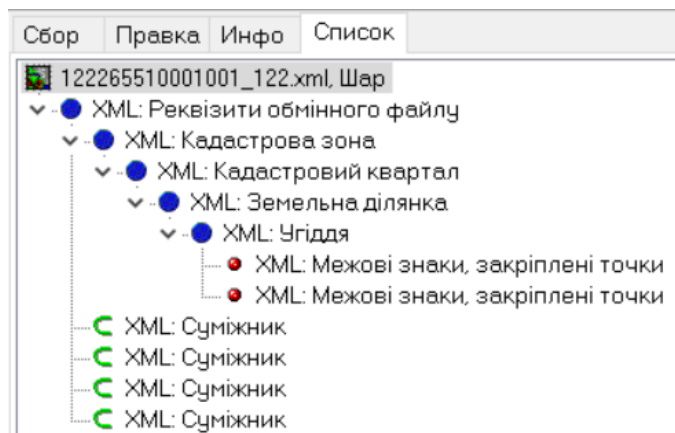


Рис. 3.4 Приклад структури обмінного файлу у форматі XML у програмному забезпеченні Digital

Розглянемо розроблення обмінного файлу у форматі XML у програмному забезпеченні Digital. Розроблення обмінного файлу розпочинається із визначення контуру земельної ділянки на основі наявних даних та проведених топографо-геодезичних робіт.

Контур земельної ділянки формується або переноситься на шаблон файлу XML Normal в шар «Земельна ділянка». Атрибутивні дані цього шару включають: місце розташування земельної ділянки, категорію земель, цільове

призначення, форму власності, унікальний номер ділянки в межах кадастрового кварталу, одиниці виміру площі, площу, метод визначення площі земельної ділянки, блок опису власників або користувачів, дані про права користування, технічна документація, державний акт.

Копіюючи та вставляючи шар «Земельна ділянка» створюємо шари «Кадастрова зона», «Кадастровий квартал». Заповнюємо атрибутивні дані.

Враховуючи дані наявні в топографічному плані створюємо шари «Угіддя», вказуємо коди угіддя.

Формуємо суміжні земельні ділянки в шарі «Суміжник». Заповнюємо номер сусідніх кадастрових ділянок та їх власників/розпорядників.

Якщо на земельну ділянку накладаються обмеження у використанні земель, то формуємо шар «Обмеження (сервітут, емфітевзис, суперфіцій), вказуємо код обмеження, зміст обмеження, підставу для виникнення обмежень, термін дії обмеження, дату реєстрації обмеження, блок опису осіб на користь яких встановлено обмеження, плата за користування земельної ділянкою.

Зберігаємо файл у форматі XML. Заповнюємо шар «Реквізити обмінного файлу». Атрибутивні дані цього шару включають: дату формування файлу, унікальний ідентифікатор файлу, версія формату обмінного файлу, назва програмного забезпечення, версія програмного забезпечення, відомості про виконавця робіт, система координат, система висот, одиниці виміру.

Зберігаємо файл, перевіряємо на помилки, якщо помилки відсутні, то на основі файлу формуємо картографічні матеріали для технічної документації.

Кадастровий план земельної ділянки розробляється відповідно до статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (табл. 3.2)

Таблиця 3.2

Складові кадастрового плану [19]

площа земельної ділянки;
зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності);
координати поворотних точок земельної ділянки;
лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки;
кадастровий номер земельної ділянки;
кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності);
межі земельних угідь;
межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту;
контури об'єктів нерухомого майна, меліоративних мереж, складових частин меліоративних мереж та точки водовиділу, розташовані на земельній ділянці;
межі частин земельної ділянки, на якій може проводитися гідротехнічна меліорація;
відомості про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, прибережних захисних смуг і пляжних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель (за наявності) та меж земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
відомості про встановлені межові знаки (у разі формування земельної ділянки).

До кадастрового плану додаються у табличній формі координати поворотних точок земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки [19].

Перелік обмежень у використанні земельної ділянки формується списком із зазначенням площ обмежень, відповідно до переліку обмежень щодо використання земель та земельних ділянок додатку 6 Постанови № 1051.

Згідно з частиною восьмою статті 20 Кодексу, трансформація цільового призначення земель лісогосподарського призначення допускається за умови компенсації втрат лісогосподарського виробництва власником земельної ділянки, а у випадку земель державної чи комунальної власності - користувачем, якщо інше не встановлено законом.

Внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру можливе лише за наявності у власника (або користувача) забезпечення виконання зобов'язань щодо відшкодування таких втрат, що надається у формі гарантії, за винятком випадків, передбачених законодавством. При цьому державний кадастровий реєстратор після внесення змін до кадастру за допомогою програмних засобів системи зобов'язаний невідкладно поінформувати установу, яка видала гарантію, про виникнення підстав для відшкодування втрат лісогосподарського виробництва [10].

3.3. Погодження, затвердження документації із землеустрою та внесення відомостей до Державного земельного кадастру

Відповідно до статті 20 Кодексу зміна цільового призначення земельних ділянок потребує погодження (рис. 3.5) [10].

Процедура погодження виступає ключовим інструментом балансування приватних та публічних інтересів у сфері землекористування. Вона дозволяє державі контролювати відповідність запланованого використання земель стратегічним документам розвитку територій, а також мінімізувати ризики нераціонального використання земельних ресурсів.

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 органом державної влади, що здійснює керівництво військовим формуванням

земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісгосподарського призначення, внаслідок якої земельні ділянки виводяться із складу таких категорій

- з Кабінетом Міністрів України

Рис. 3.6 Умови погодження зміни цільового призначення земельної ділянки

Відповідно до підпункту "б" підпункту 11 пункту 27 розділу Х Перехідних положень Кодексу у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України коригування цільового призначення земельних ділянок лісгосподарського призначення державної та комунальної власності площею до 0,05 гектара, внаслідок якої такі земельні ділянки виводяться із складу такої категорії, при наданні їх у користування для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій здійснюється без погодження з Кабінетом Міністрів України [10]. Такий виняток свідчить про адаптивність земельного законодавства до умов воєнного стану та потреб критичної інфраструктури. Спрощення процедур у цьому випадку обумовлене необхідністю оперативного розвитку телекомунікаційних мереж, що є важливим фактором забезпечення національної безпеки та стійкості держави.

Відповідно до Закону України «Про інформацію», під інформацією розуміють будь-які відомості та/або дані, які можуть бути зафіксовані на матеріальних носіях або відтворені в електронній формі. До ключових засад інформаційних відносин належать гарантування права на інформацію, а також відкритість і доступність інформаційних ресурсів, їх достовірність і повнота. Одним із переважних напрямів державної інформаційної політики визначено забезпечення вільного доступу кожної особи до інформації [30]. Інформаційна відкритість є необхідною передумовою прозорого функціонування ринку землі. Наявність повної та достовірної інформації сприяє зниженню корупційних ризиків і підвищенню довіри до державних інституцій.

Зважаючи на вищезгаданий закон інформація стосовно земель та земельних ділянок України повинна бути у вільному доступі. Реалізацію вимоги цього закону здійснюється через відкритість даних про землі, зокрема через інформаційний портал, на якому оприлюднюються всі відомості Державного земельного кадастру – Публічну кадастрову карту.

Відповідно до наказу Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастру) від 24.02.2022 № 82 «Про встановлення простою у роботі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та її територіальних органів», у зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України, встановлено простій у роботі Держгеокадастру. Відповідно до Публічної кадастрової карти доступ також обмежено в цілях державної безпеки. З часом роботу Електронних сервісів Держгеокадастру було відновлено для нотаріусів, сертифікованих інженерів-землевпорядників та інженерів-геодезистів, а згодом і для всіх громадян.

Веб-ресурс електронних послуг Держгеокадастру дає змогу замовити адміністративні та отримати сервісні послуги. Для цього необхідно зареєструватися та авторизуватися в електронному кабінеті за допомогою

визначених способів. Запровадження електронних сервісів є важливим кроком у напрямі дерегуляції та цифровізації публічного управління. Воно зменшує часові витрати заявників та мінімізує безпосередній контакт із посадовими особами, що позитивно впливає на зниження корупційних ризиків.

Реєстрація земельних ділянок, завантаження координат земельних ділянок, передача матеріалів до Державного земельного кадастру може здійснювати лише сертифікованими інженерами-землевпорядниками або інженерами-геодезистами (рис. 3.8).

The screenshot shows a web form titled "Ідентифікація сертифікованого інженера-землевпорядника". The form contains the following fields and elements:

- Тип користувача ***: A dropdown menu with the text "Виберіть" and a downward arrow.
- Номер кваліфікаційного сертифіката ***: An empty text input field.
- Дата видачі кваліфікаційного сертифіката ***: A text input field containing the date "24-03-2010".
- ☐ **Ознайомлений із нормами Закону України "Про захист персональних даних" та даю згоду на обробку своїх персональних даних**
- При першій ідентифікації необхідно вказати номер кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та дату його видачі**
- * Всі поля відмічені зірочкою повинні бути заповнені**
- At the bottom right, there are two buttons: "Відправити" (blue) and "Очистити" (grey).

Рис. 3.8 Ідентифікація сертифікованого інженера-землевпорядника у Електронних сервісах Держгеокадастру

Отже, підставою для внесення відомостей до Державного земельного кадастру є розроблена землевпорядна документація. Вона має відповідати зазначеним нормативним вимогам законодавства. Електронний документ у форматі XML, що додається разом із землевпорядною документацією, повинен

бути розроблений відповідно до умов законодавства та повністю відповідати землевпорядній документації.

Електронна версія землевпорядної документації повинна бути якісно відсканована та бути читабельною. Перед подачею земельної ділянки на реєстрацію потрібно перевірити вагу файлу PDF землевпорядної документації, він не повинен перевищувати допустиму вагу. Якщо файл важчий, ніж це вимагає система, необхідно файл стиснути до необхідного розміру.

Перевірки також потребує і обмінний XML файл. Зробити це можна за допомогою програмного забезпечення GeoSee2 або XMLChecker (у складі програмного забезпечення Digitals). Перевірку обмінного файлу доцільно виконати також через Електронний кабінет Держгеокадастру, щоб точно впевнитись у валідності файлу, правильній структурі та заповненні всіх необхідних рядків.

Землевпорядна документація та обмінні файли, які подаються на реєстрацію, повинні бути підписані електронним цифровим підписом. Якщо земельних ділянок для внесення багато, то можна скористатись додатком для підпису всіх файлів одразу – Кваліфікованим надавачем електронних довірчих послуг.

Заява на внесення відомостей про земельну ділянку до Державного земельного кадастру передбачає надання інформації про заявника.

Отримання результатів реєстрації земельної ділянки (витягу) може бути у паперовій (у вибраному ЦНАПі) або електронній формі (в особистому кабінеті електронних сервісів). Цю умову необхідно зазначити при оформленні заяви на реєстрацію.

Інформацію про сформовані заяви можна перевірити в особистому кабінеті електронних сервісів. Також є можливість в електронному кабінеті

переглянути статус звернень, якщо, наприклад, пройшов законом визначений термін опрацювання заяви, а результату по ній ще немає.

Кадастровий реєстратор зобов'язаний протягом 14 днів розглянути заяву, перевірити землевпорядну документацію та обмінний файл на відповідність законодавству та прийняти рішення про реєстрацію ділянки або відмову у внесенні даних.

Отже, погодження та затвердження документації із землеустрою є багаторівневою процедурою, що здійснюється з урахуванням правового статусу земельної ділянки, її категорії та встановлених законодавчих обмежень.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру є завершальним етапом, який забезпечує офіційне визнання земельної ділянки як об'єкта правовідносин.

Висновок до розділу 3

Таким чином було розглянуто практичні та процедурні аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок відповідно до чинного законодавства, з урахуванням особливостей, що діють під час воєнного стану. Встановлено, що процедура стала більш регульованою, та залежить від низки обов'язкових етапів і вимог, визначених державою.

Було розглянуто процес та розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. З'ясовано, що цей етап є ключовим, оскільки саме на його основі формуються основні технічні та правові характеристики майбутнього використання земельної ділянки.

Можна зазначити, що зміна цільового призначення земель у сучасних умовах є багатоетапним процесом, який потребує дотримання встановлених процедур та чіткого виконання всіх вимог законодавства.

ВИСНОВКИ

У ході дослідження теоретичних, правових і практичних засад землеустрою у процесі зміни цільового призначення земель було визначено такі ключові положення.

З'ясовано, що нормативно-правове регулювання цієї сфери базується на положеннях Конституції України, Кодексу та спеціальних законів, які визначають порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок. Вивчено наукові підходи до трактування поняття цільового призначення земель, що дозволило визначити його як комплексну правову категорію, яка поєднує функціональне використання земель та їх правовий режим. Також досліджено інституційне забезпечення процесів землеустрою, в межах якого визначено ключову роль органів державної влади, місцевого самоврядування та спеціалізованих суб'єктів у реалізації відповідних процедур (розробників документації із землеустрою, землевласників та землекористувачів).

У ході дослідження було проаналізовано процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок у місті Долина Івано-Франківської області, зокрема порядок надання дозволів на розроблення проектів землеустрою та їх подальшого затвердження. Встановлено, що ключовими етапами є перевірка відповідності земельної ділянки містобудівній документації, підготовка проекту землеустрою та прийняття рішення органом місцевого самоврядування.

Також досліджено практичні особливості діяльності Долинської міської ради у цій сфері, зокрема залежність рішень від функціонального зонування територій та наявності містобудівної документації. Виявлено, що процедура загалом відповідає вимогам законодавства, однак потребує подальшого удосконалення щодо обґрунтованості рішень та підвищення прозорості земельних процесів.

Сформовано порядок розроблення обмінного файлу у форматі XML. Досліджено погодження та затвердження документації із землеустрою.

Узагальнюючи результати дослідження, можна зробити висновок, що ефективність зміни цільового призначення земель значною мірою залежить від узгодженості нормативно-правового регулювання, повноти інформаційного забезпечення та належного функціонування інституційної системи. Подальше вдосконалення цієї сфери потребує підвищення рівня інтеграції кадастрових і містобудівних даних, забезпечення прозорості земельних відносин та посилення контролю за процесом видачі рішень про трансформацію цільового призначення земельних ділянок та за використанням земель відповідно до їх цільового призначення.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Бахур О., Міхач О. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням: нормативно-правове регулювання та практика застосування. Молодий вчений. 2025. № 6.
2. Гаращенко Д. Р. Поділ, об'єднання та зміна цільового призначення земельної ділянки як цивільний правочин. Juris Europensis Scientia. 2025. № 3. С. 34–38. URL: <https://doi.org/10.32782/chern.v3.2025.7> (дата звернення: 17.03.2026).
3. Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану: Постанова Каб. Міністрів України від 07.05.2022 № 564 : станом на 18 груд. 2025 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-п#Text> (дата звернення: 19.03.2026).
4. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17.06.20 № 711-IX <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>.
5. Залєвський В. Е. Особливості проваджень щодо зміни цільового призначення земельних ділянок. Нове українське право. 2021. № 4. С. 186–191. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2021.4.31>. URL: <https://newukrainianlaw.in.ua/index.php/journal/article/view/105> (дата звернення: 02.06.2026).
6. Земельне право : навч. посібник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2020. 326 с

7. Земельне право : підручник. 3-тє вид., доп. і перероб.; за ред. М. В. Шульги. Харків : Юрайт, 2023. 592 с.
8. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III : станом на 15 лют. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 20.03.2026).
9. Коваль В. А. Порядок зміни цільового призначення земель, що перебувають у приватній власності. Ольвійський форум – 2023: стратегії країн причорноморського регіону в геополітичному просторі. соціально-економічний розвиток причорноморського регіону: виклики та можливості геодезія, землеустрій, кадастр: сучасні тенденції розвитку : XVII Міжнар. наук. конф., м. Миколаїв, 15–18 черв. 2023 р. С. 104–106.
10. Конституція України : від 28.06.1996 № 254к/96-ВР : станом на 1 січ. 2020 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 17.03.2026).
11. ЛІПКАН В. А., ШЕВЧЕНКО О. О. Механізми контролю за зміною цільового призначення земельних ділянок. Право і суспільство. 2024. № 3. С. 471–481. URL: <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.3.72> (дата звернення: 17.03.2026).
12. Мамчур Л. В. Розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, цільове призначення якої змінюється. Просторовий розвиток території: традиції та інновації : Матеріали конф., м. Київ, 10–11 жовт. 2019 р. С. 105–107.
13. Михальова М. Ю. Зміна цільового призначення земельних ділянок при наявності меж функціональних зон в державному земельному кадастрі / М. Ю. Михальова, О. С. Харченко // «Land & property development: innovations and transformations» : зб. матер. III Міжнародної науково-практичної конференції,

23 - 24 травня 2024 р. / Київ. нац. ун-т буд-ва і архіт. ; ред. : А. П. Лізунова ; М. Ю. Михальова. – Київ : КНУБА, 2024. - С. 85 – 87.

14. Офіційний електронний портал Держгеокадастру. URL: <https://e.land.gov.ua/> (дата звернення: 20.03.2026).

15. Про визнання таким, що втратив чинність, наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 : Наказ Всі міжнар. док. від 22.03.2023 № 586. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0584-23#Text> (дата звернення: 20.03.2026).

16. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин : Закон України від 28.04.2021 № 1423-IX : станом на 15 лют. 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#Text> (дата звернення: 22.03.2026).

17. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України : Закон України від 06.02.2024 № 3563-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3563-20#Text> (дата звернення: 17.03.2026).

18. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text> (дата звернення: 19.03.2026).

19. Про затвердження Вимог до змісту документації із землеустрою : Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 11.04.2013 № 255. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0791-13#Text> (дата звернення: 02.06.2026).

20. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земельних ділянок : Постанова Кабінету Міністрів України від 28.07.2021 № 821. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/821-2021-п#Text> (дата звернення: 20.03.2026)

21. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 : станом на 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п#Text> (дата звернення: 20.03.2026).

22. Про затвердження Порядку здійснення землеустрою та ведення документації із землеустрою в електронній формі : Постанова Кабінету Міністрів України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua> (дата звернення: 02.06.2026).

23. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 № 858-IV : станом на 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 20.03.2026).

24. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI : станом на 2026 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення: 20.03.2026).

25. Трегуб М., Трегуб Ю., Белобородова М., Макурін А. Концептуальні передумови та принципи зміни цільового призначення земель промисловості територіальних громад. Просторовий розвиток. 2024. № 7. С. 433–444. DOI: <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2024.7.433-444>. URL: <https://spd.knuba.edu.ua/article/view/302644> (дата звернення: 02.06.2026).

ДОДАТКИ

Додаток А

Заява щодо зміни цільового призначення

ФОП "Горбатюк Андрій Федорович"
гр.Гринчак Валентини Юріївни

ЗАЯВА

Прошу змінити цільове призначення земельної ділянки кадастровий номер:
2622083001:01:002:0546, цільове призначення якої змінюється за адресою:
- Івано-Франківська область, Калуський район, с. Мала Тур'я, вулиця Тур'янська
- площа ділянки: 0.2339 га;
- цільове призначення до відведення: для ведення особистого селянського господарства .
- цільове призначення після відведення: для будівництва і обслуговування житлового
будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

Підпис

Гринчак В. Ю. Гринчак

30.03.2026р.

Я, гр.Гринчак Валентина Юріївна, даю згоду на
використання своїх персональних даних при
розробленні документації із землеустрою.

Гринчак

Додаток В

Витяг з містобудівної документації



ВИТЯГ
з Реєстру будівельної діяльності
щодо інформації про надання витягу з містобудівної
документації
Єдиної державної електронної системи у сфері
будівництва

Реєстраційний номер документу: FF01:4263-3688-1882-0921

Статус документа: Діючий

Видав: ДОЛИНСЬКА МІСЬКА РАДА (04054317)

Загальна інформація

Опис території, на яку отримується витяг з містобудівної документації	Івано-Франківська обл., Калуський район, с. Мала Тур'я, вул. Тур'янська (кадастровий номер 2622083001:01:002:0546)
Примітка/додаткові відомості	

Інформація про замовників**Безпосередні замовники**

Назва	Контакти	Місце реєстрації	Нотаріальна згода	Повірені
-------	----------	------------------	-------------------	----------

Гринчак Валентина Юріївна (2325317626) Паспорт: СС357252 виданий Долинським РВ УМВС в Івано- Франківській області 30.10.1997 Фізична особа	+38(066)-780- 37-86	77551, УКРАЇНА, Івано- Франківська обл., Калуський район, Долинська територіальна громада, с. Мала Тур'я (станом на 01.01.2021), вулиця Тур'янська , б. 147	є замовником	Не зазначено
--	------------------------	---	-----------------	-----------------

Інформація про адресу

Адреса	Адреса згідно експериментального порядку	Наказ
77551, Івано-Франківська обл., Калуський район, Долинська територіальна громада, с. Мала Тур'я (станом на 01.01.2021), вулиця Тур'янська	не присвоювалась	не призначалась

Інформація про земельні ділянки

Кадастровий номер	2622083001:01:002:0546
Площа	0.2339 га
Документ	
Цільове призначення з ДЗК	01.03 Для ведення особистого селянського господарства
Функціональне призначення	Тип визначення функц. призначення: За ДБН Б.1.1-22:2017 "Склад та зміст плану зонування території". Функц. призначення: Ж-1 (Садибна забудова (зона садибної забудови)) . Вид документації: Генеральний план населеного пункту. Тип документа, яким затверджено: Рішення, Про затвердження внесення змін у генеральний план забудови села Мала Тур'я Калуського району Івано- Франківської області №1789-23/2022 від 4.10.2022
Цільове призначення КВЦПЗ - діє з 11.08.2021 року	Інформацію не зазначено
Ознака відповідності цільового використання та функціонального призначення земельної ділянки	не зазначено

Існуючі об'єкти нерухомого майна

Інформацію не зазначено

Відомості про містобудівну документацію та Функціональні зони території, на яку видається витяг

Територія, на яку розроблена містобудівна документація	с. Мала Тур'я - Генеральний план населеного пункту	
Вид містобудівної документації	Генеральний план населеного пункту	
Відомості про рішення, яким затверджено містобудівну документацію	Назва рішення	Про затвердження внесення змін у генеральний план забудови села Мала Тур'я Калуського району Івано-Франківської області
	Номер і дата рішення	1789-23/2022 від 4.10.2022
	Орган, що прийняв рішення	ДОЛИНСЬКА МІСЬКА РАДА (04054317) Версія №1 Статус (поточна)
Перелік переважних видів використання території в межах відповідної території	території житлової садибної забудови: 02.01; 08.01	
Супутні види використання території в межах відповідної території	території житлової садибної забудови: 02.05; 02.06; 02.09; 02.12; 03.02; 03.03; 03.05; 04.10; 05.01; 07.02; 07.08; 03.06 (в частині резиденцій); 03.07; 03.08; 03.12; 03.13; 03.14 (в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території); 13.02 (в частині поштових відділень); 11.04; 13.01; 13.03; 14.02 (в частині розміщення об'єктів розподільчих мереж)	
Тип визначення функціонального призначення	Власне значення	
Функціональне призначення	територія житлової садибної забудови	

Перелік цільового призначення земельної ділянки, які можуть встановлюватися в межах функціональної зони	Цільове призначення за КВЦПЗД - діє з 11.08.2021: 02.01 Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
---	--

Відомості про обмеження з містобудівної документації

Інформацію не зазначено

Планувальні обмеження

№п/п	Назва зони	Площа покриття	Примітка
1	інше	0	частина земельної ділянки знаходиться в межах червоних ліній житлової вулиці (проект.)

Будівництво на територіях із складними інженерно-геологічними та техногенними умовами

Інформацію не зазначено

Охоронні зони

Інформацію не зазначено

Мінімально допустимі відстані від об'єкта

Інформацію не зазначено

Начальник відділу містобудування та архітектури

(посада)



(підпис)

Гошовська Тетяна Василівна

(ПІБ)

Документ створено

в Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва.

Дата створення: 30.03.2026

Додаток С

Місце знаходження ділянки з Містобудівної документації

Додаток:
територія житлової садибної забудови Генеральний план населеного пункту FF01:4263-3688-
1882-0921



Додаток D

Генеральний план с. Мала Тур'я, Долинської міської територіальної громади

