

## Цільове призначення всупереч генплану

**ПИТАННЯ:** Чи можна рішенням ради затвердити зміну цільового призначення земельної ділянки з «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд» на «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі»? А по генеральному плані ця земельна ділянка розміщена на території – «Житлової садибної забудови». Земельна ділянка є приватною власністю.

**ВІДПОВІДЬ:** Одним з принципів законотворчої діяльності останніх років є запровадження концепції дерегуляції. Цьому принципу чітко відповідають законодавчі новели щодо процедури зміни цільового призначення земельних ділянок. Так, відповідно до частини другої статті 20 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) *земельних ділянок здійснюється щодо ... земельних ділянок приватної власності - їх власниками». Простіше нікуди!*

Та насправді такі надзвичайні повноваження власника все ж таки обмежені законом. Частина третя названої статті говорить, що *«Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту»*. Додаток 60 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою КМУ від 17.10.2012 №1051 (далі – *Порядок №1051*), містить Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок. Завдяки цьому класифікатору доволі легко встановити, який виді цільового призначення земельної ділянки буде допустимим. Але для цього потрібно знати код виду функціонального призначення території та назву виду функціонального призначення території. Де їх взяти?

Звісно у відповідній містобудівній документації. І якщо комплексні плани просторового розвитку для більшості громад залишаються (і довго залишатимуться) екзотикою, то генеральні плани є. Здавалося б далі все просто. Але ні.

Навіть якщо не розглядати старі генеральні плани, в яких навіть термінологія може не відповідати сучасним вимогам, є ще одна проблема. Частина четверта статті 20 ЗКУ передбачає, що *«При внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони визначається за даними Державного земельного кадастру»*. Тобто відомості про функціональні мають бути внесені до Державного земельного кадастру. А цього в переважній більшості випадків немає.

І тому на практиці доводиться забути про «дерегульовану» статтю 20, а натомість керуватися пунктом 23 Перехідних положень ЗКУ: *«До внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Рішення про зміну цільового призначення земельних ділянок у таких випадках приймається щодо ... земельних ділянок приватної власності - сільськими, селищними, міськими радами, на території яких розташована відповідна земельна ділянка».*

Фактично це означає застосування старої процедури, яка була раніше передбачена статтею 20 ЗКУ: розробка проекту землеустрою (дозвіл на його розробку не потрібен), погодження цього проекту у передбачених законодавством випадках (на сьогодні не потрібне – див. п. 6 ч. 3 ст. 186 ЗКУ) та його затвердження відповідним органом.

Саме такої процедури і стосується поставлене запитання. Тож перейдемо нарешті до його суті: чи може на території житлової садибної забудови» розташовуватися земельна ділянка з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі»?

Цільовому призначенню «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» відповідає код КВЦПЗ<sup>1</sup> 03.07. А згаданий вище Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок для територій житлової садибної забудови (код 101102.0) серед супутніх видів використання називає і код КВЦПЗ 03.07, але «в частині об'єктів, які не потребують встановлення санітарних обмежень на прилеглі території».

Та все це буде правильним лише якщо функціональні зони внесені до кадастру. Інакше радимо місцевій раді до прийняття рішення про зміну цільового призначення уважно ознайомитися з існуючим генеральним планом. А саме подивитися чи допускає таке використання території (будівництво та обслуговування будівель торгівлі) перелік переважних (основних) та супутніх видів цільового призначення земельної ділянки. В старих генпланах, як згадано вище, термінологія може відрізнятись, зокрема може йтися про допустимі (а не супутні) види забудови (а не використання). І якщо такий вид використання (забудови) там не згадується, це має стати однозначною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою.

---

1