

Переваги внесення відомостей до Державного земельного кадастру на підставі розробленої містобудівної документації - комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану.



З набранням чинності 24.07.2021 Закону України від 17.06.2020 №711-IX “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель” спрощено процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок (далі – Закон-711).

Закон-711 скасовує необхідність розроблення землепорядної документації та прийняття рішень органами виконавчої влади або місцевого самоврядування (щодо приватних земельних ділянок) щодо зміни цільового призначення в межах визначеного виду функціонального призначення території з моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони.

Відомості про функціональні зони вносяться до Державного земельного кадастру на підставі затверджених комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів (частина 3 статті 21 Закону України “Про Державний земельний кадастр”).

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади, генеральний план населеного пункту, детальний план території є одночасно документацією із землеустрою та містобудівною документацією на місцевому рівні (стаття 45-1 Закону України “Про землеустрій”).

Відповідно до частини 11 статті 16-1, частини 3 статті 19 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" комплексний план просторового розвитку території територіальної громади та детальний план території повинен містити відомості, передбачені статтею 45 прим 1 Закону України "Про землеустрій". Генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою (частини 1 статті 17 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності").

У разі якщо відомості про функціональну зону, в межах якої розташована земельна ділянка, внесені до Державного земельного кадастру зміна цільового призначення земельних ділянок, розташованих у межах функціональних зон, визначених генеральними планами населених пунктів, планами зонування (щодо земельних ділянок у межах населених пунктів), детальними планами територій (щодо земельних ділянок за межами населених пунктів), затвердженими до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель", або протягом двох років з дня його опублікування (якщо розроблення відповідного генерального плану населеного пункту, плану зонування, детального плану територій розпочалося до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель") може здійснюватися їх власниками (у визначених законом випадках - користувачами) без розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з дотриманням вимог частини п'ятої статті 20 Земельного кодексу (п. 23 Перехідних положень Земельного кодексу України).

Частиною п'ятою статті 20 Земельного кодексу встановлено, що 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 Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру.

Внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо її цільового призначення здійснюється згідно з Класифікатором видів цільового призначення земельних ділянок, Класифікатором видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правилами їх застосування, наведеними у додатках 58-60 до порядку ведення Державного земельного кадастру (пункт 121 прим 1 порядку ведення Державного земельного кадастру).

Вимоги до змісту витягу з містобудівної документації, який надається уповноваженим структурним підрозділом виконавчого органу сільської, селищної, міської ради, Київської та Севастопольської міської держадміністрації, передбачені Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 1 вересня 2021 р. № 926 пункти 91-94.

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

1. Зникає необхідність витрачання бюджетних коштів на фінансування землевпорядних робіт (виготовлення проекту землеустрою). Зміна цільового призначення земельних ділянок може бути здійснена державними кадастровими реєстраторами, як безкоштовна адміністративна послуга.

2. Через спрощення стадій процедури землевпорядного проектування (скасування надання дозволу, виготовлення, погодження та затвердження проекту землеустрою) максимально скоротиться час щодо зміни цільового призначення земельних ділянок виключно на підставі містобудівної документації. Це в свою чергу заощадить кошти для суб'єктів господарювання для отримання економічного ефекту від використання земельної ділянки та убезпечить від можливих маніпуляцій.

3. Збільшить ефективність використання земельних ділянок, базу оподаткування та надходжень до місцевого бюджету, в тому числі від продажу земельних ділянок.

4. Крім того, це дозволить забезпечити:

- сталий розвиток територій Територіальної громади з урахуванням комунальних, громадських та приватних інтересів та удосконалить управління у сфері містобудівної діяльності та землеустрою.
- спростить виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт для потреб просторового планування;
- ефективне використання та охорону всіх категорій земель у межах територій Територіальних громад, залучати інвесторів;
- сприятиме розвитку автоматизованих систем управління ресурсами, комплексному збереженню повноцінного життєвого середовища, довкілля та культурної спадщини.

Містобудівна документація на місцевому рівні працюватиме на Територіальну громаду з моменту внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

Розроблення містобудівної документації вважається завершеним і містобудівна документація на місцевому рівні вважається чинною не раніше моменту внесення відповідних даних до містобудівного кадастру та Державного земельного кадастру (п. 47 порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 01.09.2021 № 926).

За додатковою інформацією щодо реєстрації об'єктів в Державному земельному кадастрі на підставі містобудівної документації місцевого рівня звертатися до Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області (Пацалюка Сергія Володимировича - начальника управління Державного земельного кадастру Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області тел. (097)239-00-44).