

Асоціація “ Земельна спілка України ”
Всеукраїнська громадська самоврядна
організація “ Спілка оцінювачів землі “

Лекція:

**Документація із землеустрою
щодо формування земельних
ділянок, порядок її складання та
вимоги до змісту та оформлення**

**Курс базової підготовки
ліцитаторів з проведення земельних аукціонів**

Станіслав Горбатович
Експерт асоціації “ Земельна спілка України ”
Голова сертифікаційної комісії ВГСО “ Спілка оцінювачів землі ”

Законодавство України про землеустрій

- **Закон України «Про землеустрій»**
Стаття 7 Правова основа землеустрою
Правову основу землеустрою становлять Конституція України, Земельний кодекс України, закони України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність", "Про планування і забудову територій", цей Закон, закони України та інші нормативно-правові акти.



Законодавство України про землеустрій

- **Земельний кодекс України Глава 31** Землеустрій
- **Стаття 181.** Поняття землеустрою
Землеустрій - це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.



Законодавство України про землеустрій



- **Стаття 2.** Призначення землеустрою (ЗУ " Про землеустрій ")
- Землеустрій забезпечує:
- а) реалізацію державної політики щодо використання та охорони земель, здійснення земельної реформи, вдосконалення земельних відносин, наукове обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування, створення екологічно сталих агроландшафтів тощо;
- б) надання інформації для правового, економічного, екологічного і містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом встановлення особливого режиму та умов використання й охорони земель;
- в) встановлення і закріплення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;
- г) прогнозування, планування і організацію раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях;
- г') організацію території сільськогосподарських підприємств, установ і організацій з метою створення просторових умов для еколого-економічної оптимізації використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм організації управління землекористуванням, удосконалення структури і розміщення земельних угідь, посівних площ, системи сівозміни, сінокосо- і пасовищезміни;



Законодавство України про землеустрій

- д) розробку і здійснення системи заходів із землеустрою для збереження природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивації порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення, закислення, заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами та хімічними речовинами тощо, консервації деградованих і малопродуктивних земель, запобігання іншим негативним явищам;
- е) організацію території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення;
- є) отримання інформації щодо кількості та якості земель, їхнього стану та інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру, моніторингу земель, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Землеустрій





Обов'язковість землеустрою.

- **Стаття 20.** Обов'язковість землеустрою (ЗУ " Про землеустрій ")
- Землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності в разі:
- а) розробки документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;
- б) встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою, у тому числі визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;
- в) надання, вилучення (випусти), відчуження земельних ділянок;
- г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);
- г') організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;
- д) виявлення порушених земель і земель, що зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів щодо їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель.
- Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями.
- Власники землі, землекористувачі, у тому числі орендарі, при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підлягають землеустрою.

Підстави проведення землеустрою

- **Стаття 22.** Підстави проведення землеустрою (ЗУ " Про землеустрій ")
- Землеустрій здійснюється на підставі:
- а) рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо проведення робіт із землеустрою;
- б) укладених договорів між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою;
- в) судових рішень.
- Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку документації із землеустрою приймається виключно у строки та лише у випадках, передбачених цим Законом та [Земельним кодексом України](#). Зазначене рішення надається безоплатно та має необмежений строк дії.



Основні види землепорядної документації.

- **Стаття 25.** Документація із землеустрою
- Документація із землеустрою розробляється у вигляді програм, схем, проектів, спеціальних тематичних карт, атласів, технічної документації.
- Види документації із землеустрою:
- а) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- б) проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць;
- в) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
- г) проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- г') проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;

Основні види землевпорядної документації.



- д) проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;
- е) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- є) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- ж) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);
- з) робочі проекти землеустрою;
- и) технічна документація із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;
- і) технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- ї) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- й) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;
- к) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Основні види землевпорядної документації.



- Види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно цим Законом.
- Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується:
 - у паперовій формі - підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;
 - в електронній формі - електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного цифрового підпису.

Види документації із землеустрою, що не згадуються у Законі України «Про землеустрій»

<p>Нормативно-правовий акт, що встановлює необхідність розроблення документації із землеустрою</p>	<p>Найменування документації із землеустрою</p>
<p>Стаття 39 Земельного кодексу України, Постанова Кабінету Міністрів України від 22.02.2008 № 79 «Про затвердження Порядку складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту»</p>	<p>Плани земельно-господарського устрою населених пунктів</p>
<p>Стаття 58 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III</p>	<p>Проекти землеустрою щодо встановлення водоохоронних зон уздовж морів, навколо озер, водосховищ та інших водойм</p>
<p>Стаття 60 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III</p>	<p>Проекти землеустрою щодо встановлення розміру та меж прибережної захисної смуги уздовж морів та навколо морських заток і лиманів</p>
<p>Стаття 63 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III</p>	<p>Проекти землеустрою щодо визначення розміру та режиму використання земельних ділянок смуг відведення</p>
<p>Стаття 64 Земельного кодексу України, постанова КМУ від 14.04.1997 № 347 «Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установа берегових смуг водних шляхів та користування ними»</p>	<p>Проекти землеустрою щодо визначення розмірів берегових смуг водних шляхів</p>
<p>Стаття 118 Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III</p>	<p>Проекти землеустрою щодо приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій</p>

Види документації із землеустрою, що не згадуються у Законі України «Про землеустрій»

Нормативно-правовий акт, що встановлює необхідність розроблення документації із землеустрою	Найменування документації із землеустрою
Стаття 123 Земельного кодексу України, постанова КМУ від 11.04.2002 № 502 «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» (п. 3 Порядку)	Проекти відведення земельних ділянок щодо зміни цільового призначення земельних ділянок
Стаття 30 Закону України «Про курорти» від 05.10.2000 № 2026-III	Проекти землеустрою щодо встановлення меж округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів
Стаття 34 Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» від 10.01.2002 № 2918-III	Проекти землеустрою щодо встановлення меж зон санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання
Ст. 7 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», постанова КМУ від 04.02.2004 № 122 «Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)»	Проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв)
Стаття 25 Закону України «Про охорону земель»	Проекти землеохоронних заходів земельних ділянок
Пункт 2 Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання	Технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, при поділі чи об'єднанні земельних ділянок

Види документації із землеустрою, що не згадуються у Законі України «Про землеустрій»

Нормативно-правовий акт, що встановлює необхідність розроблення документації із землеустрою	Найменування документації із землеустрою
Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"	проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, який розробляється у складі детального плану території.
Постанова Кабінету Міністрів України від 31.01.2001 № 87 «Про порядок використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків» (п. 7 Порядку)	Проекти землеустрою щодо використання земель затоплення у сільськогосподарському виробництві
Наказ Держкомзему України від 17.10.2002 № 175 «Про Порядок консервації земель» (zareestr. в Мінюсті України 14.02.2003 за № 117/7438) (пункт 8 Порядку)	Проекти консервації земель
Наказ Держкомзему України від 04.01.2005 № 1 «Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок» (zareestr. в Мінюсті України 20.01.2005 за № 70/10350) (пункт 3.3 Порядку)	Проекти землеустрою щодо зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту
Наказ Держкомзему України від 26.08.1997 № 85 «Про затвердження Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів» (zareestr. в Мінюсті України 31.10.1997 за № 522/2326) (пункт 5 Положення)	Матеріали інвентаризації земель

Порядок користування документацією із землеустрою



- **Стаття 32.** Державний фонд документації із землеустрою
- Державний фонд документації із землеустрою формується на основі збору, обробки, обліку матеріалів, отриманих в результаті здійснення землеустрою.
- Документація із землеустрою Державного фонду документації із землеустрою є державною власністю і не може передаватись у приватну власність.
- Доступ до матеріалів Державного фонду документації із землеустрою, що становлять державну таємницю, здійснюється відповідно до закону.
- Розробники документації із землеустрою зобов'язані безоплатно передавати копії матеріалів у Державний фонд документації із землеустрою. Використання цих матеріалів дозволяється лише з дотриманням вимог законодавства про авторські права.
- Положення про Державний фонд документації із землеустрою, а також порядок надходження, обліку та зберігання матеріалів у ньому затверджує Кабінет Міністрів України.
- **Стаття 33.** Порядок користування документацією із землеустрою
- Юридичні та фізичні особи мають право користуватися матеріалами Державного фонду документації із землеустрою з дотриманням вимог цього Закону, інших законів України і Положення про Державний фонд документації із землеустрою.
- При користуванні документацією з Державного фонду документації із землеустрою забороняється:
 - копіювання топографічних, картографічних, аерозйомочних та інших матеріалів без відповідного на те дозволу;
 - передача вихідних матеріалів (їх копій) іншим особам без спеціального дозволу, якщо це не передбачено умовами користування відповідними матеріалами;
 - передача документації із землеустрою, яка є носієм відомостей, що становлять державну таємницю, організаціям, які не мають належних умов для забезпечення її зберігання.
- У разі втрати документації із землеустрою, що становить державну таємницю, користувачі зобов'язані повідомити про це Державний фонд документації із землеустрою та інші державні органи відповідно до законодавства України.
- Надання відомостей, що містяться в документації із землеустрою, здійснюється в порядку, встановленому законодавством України.

Права та обов'язки розробників документації із землеустрою



Стаття 28. Права та обов'язки розробників документації із землеустрою

- Розробники документації із землеустрою мають право:
- а) виконувати роботи із складання документації із землеустрою;
- б) погоджувати із замовником наукові, технічні, економічні та інші вимоги до документації із землеустрою, строк виконання робіт, їх вартість та порядок оплати;
- в) вимагати індексації вартості виконаних робіт із землеустрою в порядку, встановленому законом;
- г) авторства на створену ними документацію із землеустрою;
- г') здійснювати авторський нагляд за реалізацією заходів, передбачених документацією із землеустрою;
- д) вимагати зупинення робіт, що виконуються з порушенням документації із землеустрою і призводять до нецільового використання земель та їх псування;
- е) вносити пропозиції щодо оновлення застарілої або розробки нової документації із землеустрою.
- Розробники документації із землеустрою зобов'язані:
- а) дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою;
- б) інформувати зацікавлених осіб про здійснення землеустрою;
- в) виконувати всі умови договору;
- г) виконувати роботи із складання документації із землеустрою у строк, передбачений договором. Максимальний строк складання документації із землеустрою не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору.
- Розробники документації із землеустрою несуть відповідно до закону відповідальність за достовірність, якість і безпеку заходів, передбачених цією документацією.
- У разі невиконання або неналежного виконання умов договору при здійсненні землеустрою, розробники документації із землеустрою несуть відповідальність, передбачену договором і законом.

Сутність проектного рішення у землеустрої

- **Сутність проектного рішення у землеустрої полягає у авторському задумі об'єкту землеустрою (окремої земельної ділянки, землекористування, територіальної зони, адміністративно-територіального утворення тощо) з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.** (А. Г. Мартин Сутність проектних рішень у сучасній документації із землеустрою УДК 322.2)

Вимоги до складу, змісту та оформлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

- **Стаття 29.** Загальні вимоги до змісту документації із землеустрою
- Документація із землеустрою включає в себе текстові та графічні матеріали і містить обов'язкові положення, встановлені завданням на розробку відповідного виду документації.
- Документація із землеустрою розробляється на основі завдання на розробку відповідного виду документації, затвердженого замовником.
- Склад, зміст і правила оформлення кожного виду документації із землеустрою регламентуються відповідною нормативно-технічною документацією з питань здійснення землеустрою.

Вимоги до складу, змісту та оформлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.



Стаття 50. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок

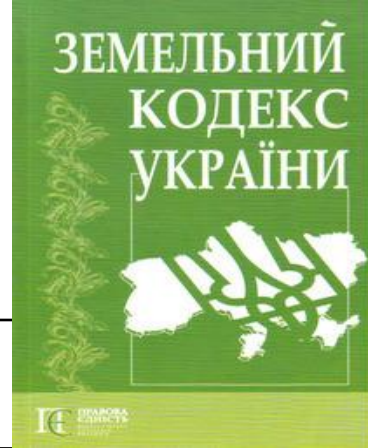
- Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.
- Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому [Земельним кодексом України](#).
- Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок включають:
 - завдання на розроблення проекту землеустрою;
 - пояснювальну записку;
 - копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
 - рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);
 - письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
 - довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;

Вимоги до складу, змісту та оформлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.



- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);
- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва, що за класом наслідків (відповідальності) належать до об'єктів з середніми та значними наслідками, які розташовані на земельній ділянці;
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- викопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);
- матеріали погодження проекту землеустрою.

Умови щодо погодження, експертизи та затвердження проекту відведення земельної ділянки



- Стаття 186.
- 6. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються в порядку, встановленому [статтею 186-1](#) цього Кодексу, і затверджуються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених [статтею 122](#) цього Кодексу.
- 7. Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб погоджуються у порядку, встановленому [статтею 186-1](#) цього Кодексу, та затверджуються:
- у разі якщо проект передбачає впорядкування для містобудівних потреб території, розташованої в межах населених пунктів, - відповідними сільськими, селищними, міськими радами;
- у разі якщо проект передбачає впорядкування для містобудівних потреб території, розташованої за межами населених пунктів, - районною державною адміністрацією, а у разі якщо районна державна адміністрація не утворена - Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Умови щодо погодження, експертизи та затвердження проекту відведення земельної ділянки



- **Стаття 186-1.** Повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок
- 1. Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.
- Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, підлягає обов'язковому погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.
- 2. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта (крім проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи), подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, - до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, - до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Умови щодо погодження, експертизи та затвердження проекту відведення земельної ділянки



- 3. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки:
- природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земельної ділянки, розташованої на території чи в межах об'єкта природно-заповідного фонду або в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища, а земельної ділянки, розташованої у зоні відчуження або зоні безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, - з центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища;
- розташованої на території пам'яток культурної спадщини національного значення, їх охоронних зон та охоронюваних археологічних територіях, підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини;
- розташованої на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення, їх охоронних зон, в історичних ареалах населених місць та інших землях історико-культурного призначення, крім випадків, зазначених в абзаці третьому цієї частини, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони культурної спадщини, відповідним структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини;
- лісогосподарського призначення підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері лісового господарства, а на території Автономної Республіки Крим - з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань лісового господарства;
- водного фонду підлягає також погодженню з центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства, а на території Автономної Республіки Крим - з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань водного господарства.

Умови щодо погодження, експертизи та затвердження проекту відведення земельної ділянки



- 4. Розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, - завірені ним копії проекту, а щодо земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, розробник подає оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а до органів, зазначених у частині третій цієї статті, - завірені ним копії проекту.
- 5. Органи, зазначені в частинах першій - третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Умови щодо погодження, експертизи та затвердження проекту відведення земельної ділянки



- 6. Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.
- У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.
- 7. Органам, зазначеним у [частинах першій - третій](#) цієї статті, при погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати:
- додаткові матеріали та документи, не включені до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 [Закону України "Про землеустрій"](#);
- надання погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями;
- проведення будь-яких обстежень, експертиз та робіт.
- Кожен орган здійснює розгляд та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки самостійно та незалежно від погодження проекту іншими органами, зазначеними у частинах першій - третій цієї статті, у визначений законом строк.
- 8. У висновку про відмову погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами, зазначеними в [частинах першій - третій](#) цієї статті, має бути надано вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути продовжений).
- Органами, зазначеними в частинах першій - третій цієї статті, може бути відмовлено у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки лише у разі, якщо не усунено недоліки, на яких було наголошено у попередньому висновку. Не можна відмовити у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з інших причин чи вказати інші недоліки.
- Повторна відмова не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження.

Умови щодо встановлення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки



- **Стаття 55.** Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) проводиться відповідно до топографо-геодезичних і картографічних матеріалів. Встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на основі технічної документації із землеустрою, якою визначається місцеположення поворотних точок меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Документація із землеустрою щодо встановлення меж житлової та громадської забудови розробляється у складі генерального плану населеного пункту, проектів розподілу територій і є основою для встановлення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості).
- Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками встановленого зразка. У разі, якщо межі земельних ділянок в натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо), межові знаки можуть не встановлюватися.
- Власники землі та землекористувачі, у тому числі орендарі, зобов'язані дотримуватися меж земельної ділянки, закріпленої в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка. Межові знаки здаються за актом під нагляд на збереження власникам землі та землекористувачам, у тому числі орендарям.

Норми відведення земельних ділянок для різних потреб.



Стаття 121. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам (ЗКУ)

- 1. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:
 - а) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
 - б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;
 - в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;
 - г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;
 - ґ) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;
 - д) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.
- 2. Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).
- 3. Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

Норми відведення земельних ділянок для різних потреб.



- **Стаття 66.** Землі промисловості
- 3. Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених в установленому порядку державних норм і проектної документації, а відведення земельних ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння.

Обґрунтування зміни цільового призначення земельних ділянок.

- **Стаття 18.** Склад земель
- 1. До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.
- 2. Категорії земель України мають особливий правовий режим.
- **Стаття 20.** Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок
- 1. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.
- 2. Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.
- 3. Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок...

Обґрунтування зміни цільового призначення земельних ділянок.



- Генеральний план населеного пункту
- Відкриття родовища корисних копалин на землях сільськогосподарського призначення чи землях лісогосподарського призначення
- Створення природного заповідника на землях лісогосподарського призначення та водного фонду
- Відкриття природних лікувальних властивостей на землях рекреаційного призначення та інше

Обґрунтування розміру та конфігурації земельних ділянок.

- Стаття 79-1. Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав
- 1. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.
- 2. Формування земельних ділянок здійснюється:
 - у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
 - шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
 - шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів.
- 3. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.
- 4. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.
- 5. Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.



Обґрунтування розміру та конфігурації земельних ділянок.

- 6. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.
- 7. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.
- 8. У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Обґрунтування розміру та конфігурації земельних ділянок.

- 9. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.
- 10. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.
- 11. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.
- 12. Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за проектами землеустрою із впорядкування існуючих землеволодінь.

Формування обмежень у використанні земель

- **Стаття 110.** Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку¹. На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження.
- Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.
- 2. Перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень.
- 3. Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

Формування обмежень у використанні земель

Стаття 111. Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель

1. Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.

2. Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

- а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г') умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.
- 3. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.
- 4. Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені.
- 5. Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, кадастрових планах земельних ділянок, іншій документації із землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру



Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам при вилученні земельних ділянок.

Стаття 156. Підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

- а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;
- б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- ґ) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
- д) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Стаття 157. Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

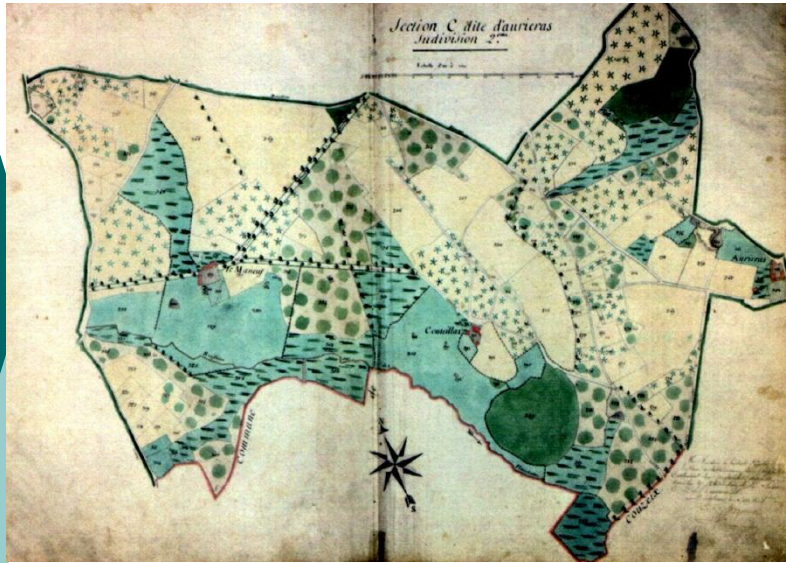
- 1. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.
- 2. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.



Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

- **Стаття 207.** Умови відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва
- 1. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.
- 2. Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом.
- 3. Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.
- 4. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.
- 5. Втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва визначаються у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР



- Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.
- (Ст. 1 ЗУ " Про державний земельний кадастр ")

Закон України “ Про державний земельний кадастр



- Державний земельний кадастр ведеться з метою інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб при:
 - регулюванні земельних відносин;
 - управлінні земельними ресурсами;
 - організації раціонального використання та охорони земель;
 - здійсненні землеустрою;
 - **проведенні оцінки землі;**
 - формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів;
 - справлянні плати за землю.
- (ст.2 ЗУ “ Про державний земельний кадастр ”)

Об'єкти Державного земельного кадастру



- Об'єктами Державного земельного кадастру є:
- землі в межах державного кордону України;
- землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- обмеження у використанні земель;
- земельна ділянка.

СКЛАД ВІДОМОСТЕЙ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

- відомості Державного земельного кадастру про:
- державний кордон України;
- землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць;
- обмеження у використанні земель;
- земельні ділянки;
- кадастрове зонування земель в межах території України.

СКЛАДОВІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

- **КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ**
- **КАДАСТРОВІ ЗЙОМКИ**
- **БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ**
- **ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ**
- **ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**
- **ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**
- **ОБЛІК КІЛЬКОСТІ ТА ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬ**

КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ

ВСТАНОВЛЕННЯ:

- **МІСЦЯ РОЗТАШУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**
- **МЕЖ КАДАСТРОВИХ ЗОН ТА КВАРТАЛІВ**
- **МЕЖ ОЦІНОЧНИХ РАЙОНІВ ТА ЗОН**
- **КАДАСТРОВИХ НОМЕРІВ**



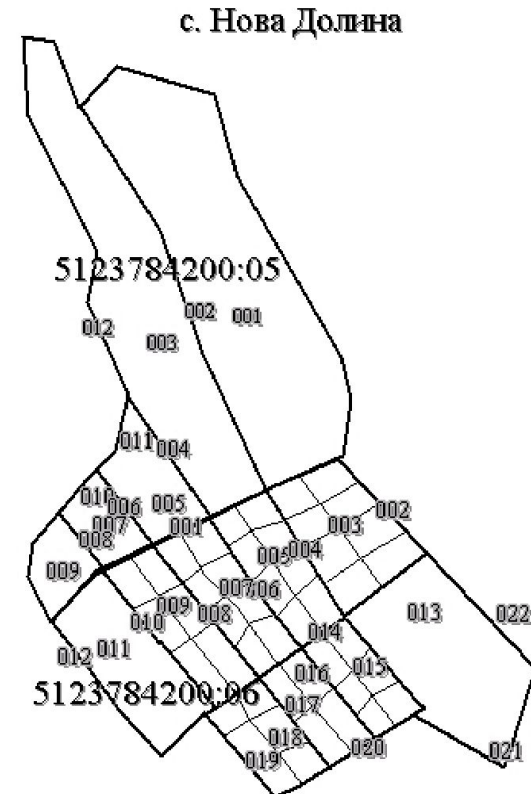
КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ

ИНДЕКСНІ КАДАСТРОВІ КАРТИ (ПЛАНИ) - картографічні документи, що містять графічне зображення кадастрових зон, кварталів із зазначенням місця розташування їх меж і номерів та є складовою частиною кадастрової карти (плану)

КАДАСТРОВА ЗОНА - сукупність кадастрових кварталів у межах окремого населеного пункту або у межах території району за межами населених пунктів

КАДАСТРОВИЙ КВАРТАЛ - об'єднання земельних ділянок, обмежене природними або штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, інженерними спорудами, огорожами, фасадами будівель, лінійними спорудами тощо)

КАДАСТРОВІ КАРТИ (ПЛАНИ) - картографічні документи, що містять графічне зображення адміністративно-територіальних одиниць, кадастрових зон, кварталів, земельних ділянок із зазначенням їх номерів, місця розташування їх меж та меж зон з особливими умовами використання земель, контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельних ділянках;



Кадастрова карта (план)



ПРИНЦИПИ КАДАСТРОВОГО ЗОНУВАННЯ

Кадастрове зонування полягає у **встановленні меж кадастрових зон і кварталів** шляхом створення індексних кадастрових карт (планів) з урахуванням таких принципів:

- суцільність покриття території України;
- єдність методологічних підходів до здійснення кадастрового зонування в межах території України;
- унікальність номерів кадастрових зон і кварталів;
- незалежність кадастрового зонування від адміністративно-територіального поділу України.

Індексні кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл створюються в межах державного кордону та адміністративно-територіальних одиниць (з точністю, яка визначається Держземагентством) відповідно територіальними органами Держземагентства в Автономній Республіці Крим, областях, мм. Києві та Севастополі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру шляхом:

- 1) **визначення на картографічній основі Державного земельного кадастру меж кадастрових зон і кварталів** з урахуванням меж державного кордону, адміністративно-територіальних одиниць, географічних об'єктів (річок, струмків, каналів, лісосмуг, вулиць, шляхів, інженерних споруд, огорож, фасадів будівель, лінійних споруд тощо), земельних ділянок, інших об'єктів Державного земельного кадастру;
- 2) присвоєння **унікальних номерів кадастровим зонам і кварталам.**

СИСТЕМА НУМЕРАЦІЇ КАДАСТРОВИХ ЗОН І КВАРТАЛІВ

Номер кадастрового кварталу складається з таких структурних елементів:

НКЗ : НКК,

де **НКЗ** - дванадцятизначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон становить 999999999999), в якому останні дві цифри відокремлюються від перших десяти двокрапкою;

НКК - тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

Для нумерації кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць використовується значення 9000000000 : 00.

Структурні елементи номера кадастрової зони і кварталу відокремлюються один від одного двокрапкою.

ФОРМАТ КАДАСТРОВОГО НОМЕРУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

НКЗ : НКК : НЗД,

де **НКЗ** - номер кадастрової зони;

НКК - номер кадастрового кварталу;

НЗД - чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначаються на підставі:

- індексної кадастрової карти (плану);
- даних, що містяться у Державному земельному кадастрі;
- відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі.

КАДАСТРОВІ ЗЙОМКИ



**це комплекс робіт,
виконуваних для
визначення та
відновлення меж
земельних ділянок**



- Кадастрова зйомка включає:**
- **геодезичне встановлення меж земельної ділянки**
 - **погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами**
 - **відновлення меж земельної ділянки на місцевості**
 - **встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі**

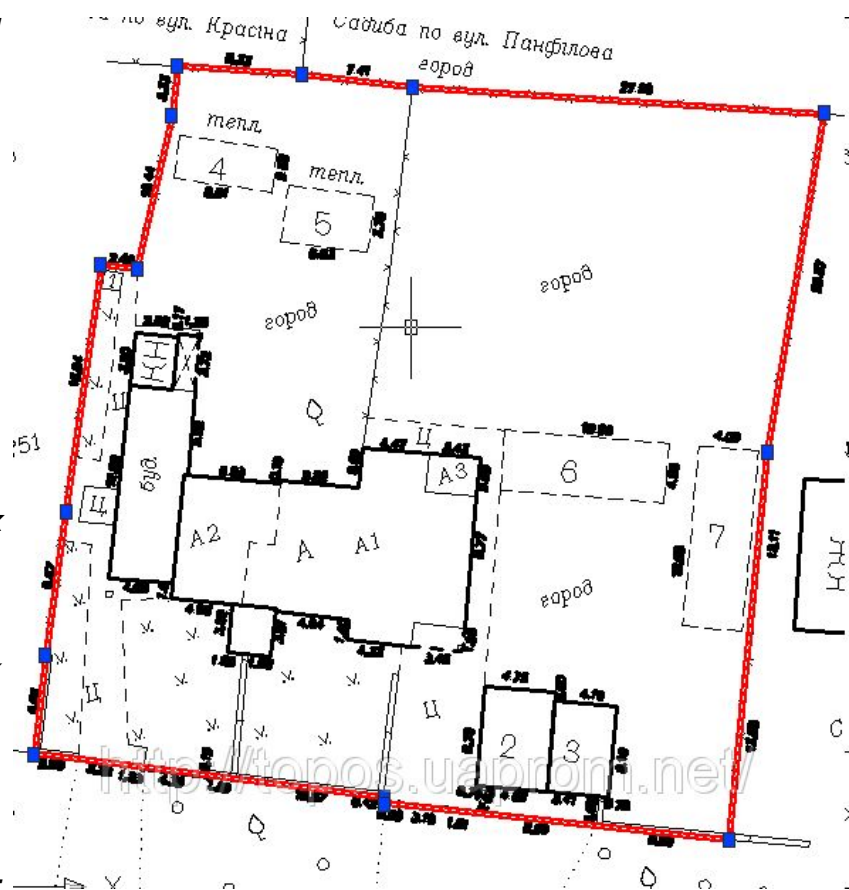
КАДАСТРОВИЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Кадастрові плани земельних ділянок складаються у масштабі, який забезпечує чітке відображення:

- меж земельної ділянки;
- координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- лінійних промірів між поворотними точками меж земельної ділянки;
- кадастрового номера земельної ділянки;
- кадастрових номерів суміжних земельних ділянок (за їх наявності);
- меж земельних угідь, обмежень (обтяжень) земельної ділянки (за їх наявності);
- контурів об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці (за їх наявності);
- меж вкраплених земельних ділянок сторонніх землевласників і землекористувачів (за їх наявності).

Таблиці із зазначенням координат усіх поворотних точок меж земельної ділянки, переліку земельних угідь, їх площ, відомостей про цільове призначення земельної ділянки та розробника документації із землеустрою на земельну ділянку є невід'ємною частиною кадастрового плану земельної ділянки.

Кадастровий план земельної ділянки є складовою частиною документації із землеустрою. Примірник кадастрового плану земельної ділянки на паперовому носії видається власнику (користувачу) земельної ділянки та є його власністю.



ЗЕМЛЕОЦІНОЧНІ РОБОТИ

БОНІТУВАННЯ ҐРУНТІВ - це порівняльна оцінка якості ґрунтів за їх основними природними властивостями, які мають сталий характер та суттєво впливають на врожайність сільськогосподарських культур, вирощуваних у конкретних природно-кліматичних умовах.

ЕКОНОМІЧНА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬ - це оцінка землі як природного ресурсу і засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві та як просторового базису в суспільному виробництві за показниками, що характеризують продуктивність земель, ефективність їх використання та дохідність з одиниці площі.

Залежно від призначення та порядку проведення **ГРОШОВА ОЦІНКА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК** може бути нормативною і експертною.

Нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру земельного податку, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель тощо.

Експертна грошова оцінка використовується при здійсненні цивільно-правових угод щодо земельних ділянок.

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**ДЕРЖАВНИЙ РЕЄСТР ЗЕМЕЛЬ
складається з двох частин:**

- а) книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок**
- б) Поземельної книги, яка містить відомості про земельну ділянку**

ОБЛІК КІЛЬКОСТІ ТА ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬ

ОБЛІК КІЛЬКОСТІ ЗЕМЕЛЬ відображає відомості, які характеризують кожну земельну ділянку за площею та складом угідь

ОБЛІК ЯКОСТІ ЗЕМЕЛЬ відображає відомості, які характеризують земельні угіддя за природними властивостями та набутими властивостями, що впливають на їх родючість, а також за ступенем забруднення ґрунтів

Склад відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно- територіальних одиниць

- До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах):
 - а) найменування адміністративно-територіальної одиниці;
 - б) опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
 - в) площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
 - г) повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
 - ґ) інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць;

Склад відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно- територіальних одиниць

- д) відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці:
назва, код (номер), межі категорії земель;
опис меж;
площа;
інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель;
- е) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці:
назва, код (номер);
контури угідь;
площа;
інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя;
інформація про якісні характеристики угідь;
- є) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- ж) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці.

Склад відомостей Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель

- До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про обмеження у використанні земель:
- вид;
- опис меж;
- площа;
- зміст обмеження;
- опис режимоутворюючого об'єкта - контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Відомості про земельні ділянки

- **До Державного земельного кадастру включаються такі відомості про земельні ділянки:**
- кадастровий номер;
- місце розташування;
- опис меж;
- площа;
- міри ліній по периметру;
- координати поворотних точок меж;
- дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів;
- відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;
- відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- нормативна грошова оцінка;
- інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.



Державна реєстрація земельної ділянки



- Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку.
- Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором територіального органу центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів в містах Києві та Севастополі, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення, районі.
- Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:
 - особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
 - власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;
 - органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

ВІДОМОСТІ ПРО ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У КАДАСТРІ

ЗВЕРНІТЬ УВАГУ!



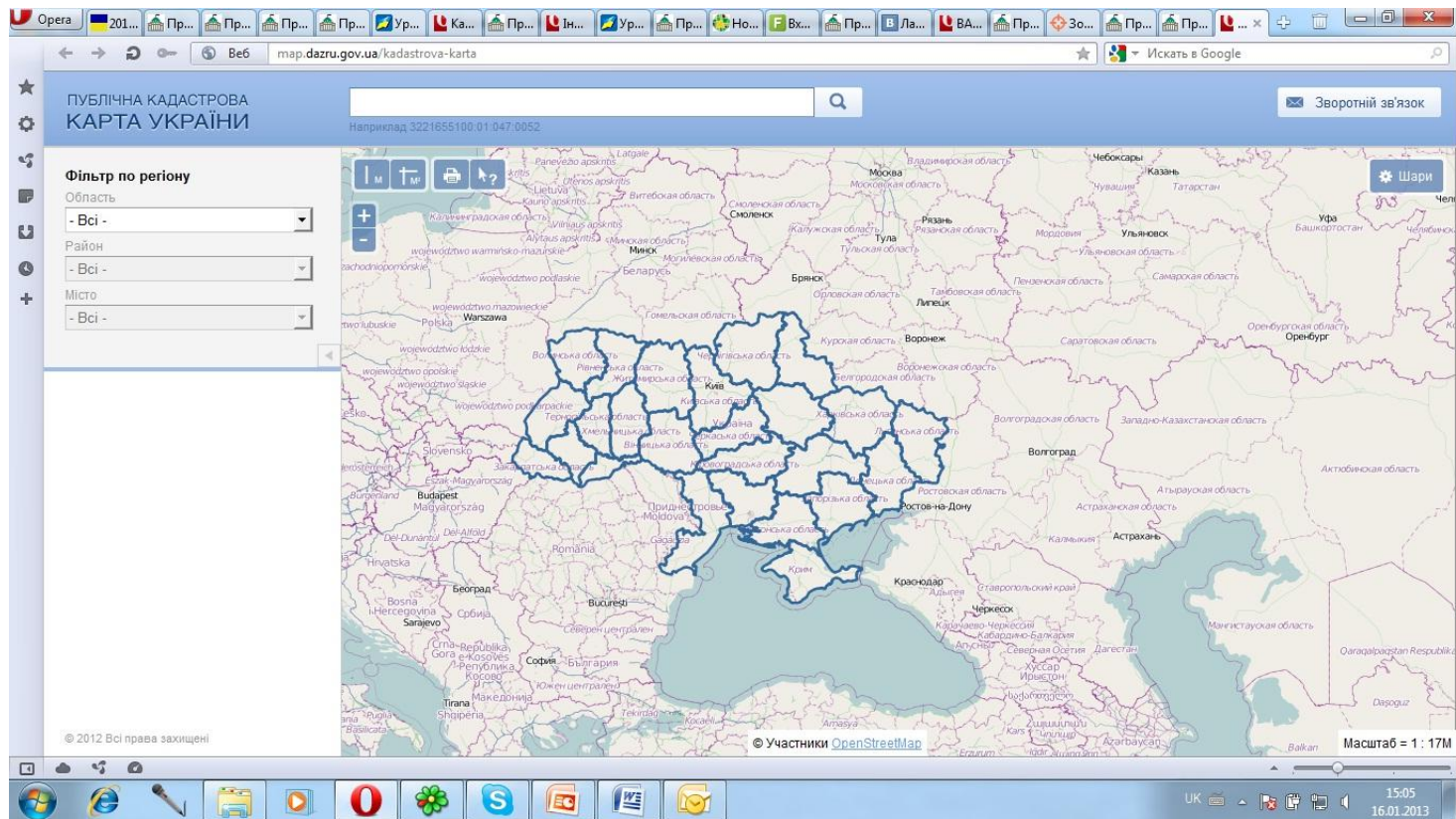
Відомості Державного земельного кадастру є офіційними і вважаються об'єктивними та достовірними, якщо інше не доведено судом.

Державний земельний кадастр



Публічна кадастрова карта України

- <http://map.dazru.gov.ua/kadastrova-karta>



Публічна кадастрова карта України

ПУБЛІЧНА КАДАСТРОВА
КАРТА УКРАЇНИ

Наприклад 3221855100:01:047:0052

Фільтр по регіону

Область
- Всі -

Район
- Всі -

Місто
- Всі -

Ділянки(a)

0124388800:01:001:0787
Приватна власність
Для ведення особистого селянського господарства
0.0156 га

The screenshot displays the 'Public Cadastre Map of Ukraine' web application. At the top, there is a search bar and a header with the site name. Below the header, a navigation menu allows filtering by region (Область), district (Район), and city (Місто), all currently set to '- Всі -'. The main area features a map with various colored plots. A pop-up window titled 'Ділянки(a)' (Plots) is open, showing details for a specific plot: '0124388800:01:001:0787', 'Private ownership', 'For the management of a personal peasant household', and '0.0156 ha'. The map includes standard navigation controls like zoom in (+), zoom out (-), and a search icon.

Використання містобудівної та землепорядної документації в оцінці земельних ділянок

- Містобудівна і землепорядна документація є однією з найважливіших складових інформаційної бази проведення грошової оцінки земельних ділянок та прав на них. Частина формалізованої та актуалізованої інформації щодо конкретної земельної ділянки у вигляді показників переноситься з документації та зберігається у Державному земельному кадастрі. Але значна частина інформації просто не може бути формалізована без втрати її змісту. Це так звана середовищна інформація – інформація про сукупність і просторовий розподіл певних факторів, їхню кількість, взаємозв'язки та комплексний вплив на цінність території, дефіцитність або надлишки земель певного функціонального використання у відповідному адміністративно-територіальному утворенні або в межах відповідного проекту.
- Загальна перевага містобудівної та землепорядної документації як сукупного джерела інформації – **це наявність прогнозу щодо використання території і земельних ділянок.** Сама по собі інформація щодо стратегічного чи хоча б тактичного погляду в майбутнє значною мірою впливає на вартість земельних ділянок і дає змогу ефективніше здійснювати їхню грошову оцінку.

Містобудівна документація

- Сфера використання документації регулюється законодавством. Доцільно послідовно розглянути особливості законів, які зумовлюють або регулюють використання документації, а також інших законодавчих актів, що прийняті з метою їхнього розвитку. Слід пам'ятати, що внесення змін у законодавчу базу може призвести до суттєвих змін як переліку законодавчих актів так і їх змісту та переліку документації.

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про регулювання містобудівної діяльності

- **Стаття 1.** Визначення термінів
- 1. У цьому Законі наведені нижче терміни вживаються в такому значенні:
- 1) Генеральна схема планування території України - містобудівна документація, що визначає концептуальні рішення планування та використання території України;
- 2) генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що визначає принципові рішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту;
- 3) детальний план території - містобудівна документація, що визначає планувальну організацію та розвиток території;
- 4) замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому законодавством порядку відповідну заяву;
- 5) інженерно-транспортна інфраструктура - комплекс інженерних, транспортних споруд і комунікацій;
- 6) лінії регулювання забудови - визначені в містобудівній документації межі розташування будинків і споруд відносно червоних ліній, меж окремих земельних ділянок, природних меж та інших територій;
- 7) містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території;
- 8) містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі - містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією;

ЗАКОН УКРАЇНИ

Про регулювання містобудівної діяльності

- 9) план зонування території (зонінг) - містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон;
- 10) приміська зона - територія, що забезпечує просторовий та соціально-економічний розвиток міста;
- 11) проектна документація - затверджені текстові та графічні матеріали, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва;
- 12) схеми планування території на регіональному рівні - планувальна документація, яка розробляється у розвиток [Генеральної схеми планування території України](#) та визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови, використання територій адміністративно-територіальних одиниць та їх окремих частин;
- 13) територія - частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси;
- 14) червоні лінії - визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

Організація планування та забудови територій

- **Стаття 8.** Організація планування та забудови територій
- 1. Планування територій здійснюється на державному, регіональному та місцевому рівнях відповідними органами виконавчої влади, Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та органами місцевого самоврядування.
- 2. Планування та забудова земельних ділянок здійснюється їх власниками чи користувачами в установленому законодавством порядку.
- 3. Рішення з питань планування та забудови територій приймаються сільськими, селищними, міськими радами та їх виконавчими органами, районними, обласними радами, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями в межах визначених законом повноважень з урахуванням вимог містобудівної документації.
- **Стаття 9.** Нормативне регулювання планування та забудови територій
- 1. Нормативне регулювання планування та забудови територій здійснюється шляхом прийняття нормативно-правових актів, правил, державних та галузевих будівельних норм, національних (державних) стандартів, кодексів усталеної практики.
- 2. Центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, містобудування та архітектури, забезпечує розроблення, затвердження, перегляд, внесення змін і скасування державних будівельних норм.

Планування територій на державному рівні

- **Стаття 11.** Планування територій на державному рівні
- 1. Планування територій на державному рівні здійснюється шляхом розроблення відповідно до закону Генеральної схеми планування території України, схем планування окремих частин території України, а також внесення змін до них.
- 2. Містобудівна документація на державному рівні підлягає експертизі.

Планування територій на регіональному рівні

- **Стаття 13.** Планування територій на регіональному рівні
- 1. Планування територій на регіональному рівні здійснюється шляхом розроблення схем планування території Автономної Республіки Крим, областей та районів.
- 2. За рішенням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних (районних) державних адміністрацій можуть розроблятися схеми планування окремих частин Автономної Республіки Крим, областей (районів).

Планування територій на місцевому рівні

- **Стаття 16.** Планування територій на місцевому рівні
- 1. Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.
- Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням даних державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі в цифровій формі як просторово орієнтована інформація в державній системі координат на паперових і електронних носіях.
- Порядок обміну інформацією між містобудівним та державним земельним кадастрами встановлюється Кабінетом Міністрів України.
- 3. Склад, зміст, порядок розроблення та оновлення містобудівної документації на місцевому рівні визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.



Генеральний план населеного пункту

- **Стаття 17.** Генеральний план населеного пункту
- 1. Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.
- На підставі затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою, який після його затвердження стає невід'ємною частиною генерального плану.
- Послідовність виконання робіт з розроблення генерального плану населеного пункту та документації із землеустрою визначається будівельними нормами, державними стандартами і правилами та завданням на розроблення (внесення змін, оновлення) містобудівної документації, яке складається і затверджується її замовником за погодженням з розробником.
- У складі генерального плану населеного пункту може розроблятися план зонування території цього населеного пункту. План зонування території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану.
- 2. Генеральний план населеного пункту розробляється та затверджується в інтересах відповідної територіальної громади з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.
- Для населених пунктів з чисельністю населення до 50 тисяч осіб генеральні плани можуть поєднуватися з детальними планами всієї території таких населених пунктів.
- 3. Для населених пунктів, занесених до Списку історичних населених місць України, в межах визначених історичних ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план, в якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини.
- 4. Склад, зміст та [порядок розроблення історико-архітектурного опорного плану населеного пункту](#) визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.
- 5. Виконавчі органи сільських, селищних і міських рад, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації є замовниками, організовують розроблення, внесення змін та подання генерального плану населеного пункту на розгляд відповідної сільської, селищної, міської ради.

Генеральний план населеного пункту



План зонування території

- Стаття 18. План зонування території
- 1. План зонування території розробляється на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.
- План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів.
- 2. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.
- 3. Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:
 - 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території;
 - 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
 - 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури, а також основних елементів планувальної структури територій;
 - 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
 - 5) установа для кожної зони дозволених і допустимих видів використання території для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;
 - 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;
 - 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.
- 4. Параметри використання території та будівель, запропонованих для розташування у межах декількох земельних ділянок або окремої земельної ділянки, зокрема функціональне призначення, граничні поверховість та площа забудови, можливе розміщення на ділянці, є обов'язковими для врахування під час зонування відповідної території.
- Перелік зазначених параметрів визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.
- 5. Внесення змін до плану зонування території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту.
- 6. Склад, зміст, порядок розроблення плану зонування території визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.
- 7. За порушення вимог, встановлених планом зонування території, фізичні та юридичні особи несуть відповідальність відповідно до закону.

Детальний план території

- Стаття 19. Детальний план території
- 1. Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території.
- Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.
- 2. Детальний план території за межами населених пунктів розробляється відповідно до схеми планування території (частини території) району та/або області з урахуванням державних і регіональних інтересів.
- Розроблення детального плану території за межами населених пунктів та внесення змін до нього здійснюються на підставі розпорядження відповідної районної державної адміністрації.
- 3. На підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території.
- 4. Детальний план території визначає:
 - 1) принципи планувально-просторової організації забудови;
 - 2) червоні лінії та лінії регулювання забудови;
 - 3) функціональне призначення, режим та параметри забудови однієї чи декількох земельних ділянок, розподіл територій згідно з будівельними нормами, державними стандартами і правилами;
 - 4) містобудівні умови та обмеження (у разі відсутності плану зонування території) або уточнення містобудівних умов та обмежень згідно із планом зонування території;
 - 5) потребу в підприємствах і закладах обслуговування населення, місце їх розташування;

Детальний план території

- 6) доцільність, обсяги, послідовність реконструкції забудови;
- 7) черговість та обсяги інженерної підготовки території;
- 8) систему інженерних мереж;
- 9) порядок організації транспортного і пішохідного руху;
- 10) порядок комплексного благоустрою та озеленення, потребу у формуванні екомережі;
- 11) межі прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів (у разі відсутності плану зонування території).
- 5. Детальний план території складається із графічних і текстових матеріалів.
- 6. Склад, зміст, порядок розроблення та затвердження детального плану території визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.
- 7. Матеріали детального плану території не можуть містити інформацію з обмеженим доступом та бути обмеженими в доступі. Загальна доступність матеріалів детального плану території забезпечується відповідно до вимог [Закону України](#) "Про доступ до публічної інформації" шляхом надання їх за запитом на інформацію, оприлюднення на веб-сайті органу місцевого самоврядування, у тому числі у формі відкритих даних, на єдиному державному веб-порталі відкритих даних, у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації, у загальнодоступному місці у приміщенні органу місцевого самоврядування.
- 8. Детальний план території у межах населеного пункту розглядається і затверджується виконавчим органом сільської, селищної, міської ради протягом 30 днів з дня його подання, а за відсутності затвердженого в установленому цим Законом порядку плану зонування території - відповідною сільською, селищною, міською радою.
- Детальний план території за межами населеного пункту розглядається і затверджується відповідною районною державною адміністрацією протягом 30 днів з дня його подання.
- 9. Детальний план території не підлягає експертизі.
- 10. Внесення змін до детального плану території допускається за умови їх відповідності генеральному плану населеного пункту та плану зонування території.

Забудова територій

- **Стаття 26.** Забудова територій
- 1. Забудова територій здійснюється шляхом розміщення об'єктів будівництва.
- 2. Суб'єкти містобудування зобов'язані дотримуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів.
- 3. Виконавчий орган сільської, селищної, міської ради вживає заходів щодо організації комплексної забудови територій відповідно до вимог цього Закону.
- 4. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником або користувачем за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог містобудівної документації.
- 5. Проектування та будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:
 - 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
 - 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених [статтею 31](#) цього Закону, її експертизи;
 - 3) затвердження проектної документації;
 - 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;
 - 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;
 - 6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки

- **Стаття 27.** Будівельний паспорт забудови земельної ділянки
- 1. Забудова **присадибних, дачних і садових земельних ділянок** може здійснюватися на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки (далі - будівельний паспорт).
- Будівельний паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель і споруд, гаражів, елементів благоустрою та озеленення земельної ділянки.
- Будівельний паспорт складається з текстових та графічних матеріалів.
- За наявності плану зонування території розроблення будівельного паспорта здійснюється на його підставі.
- 2. Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень. Для об'єктів, зазначених у частині першій цієї статті, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.
- 3. Надання будівельного паспорта здійснюється уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження відповідної заяви та пакета документів, перелік яких визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.
- 4. Порядок видачі 4. Порядок видачі та форма будівельного паспорта визначаються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування.

Закон України “ Про основи містобудування ”

- **Стаття 16.** Будівельні норми, державні стандарти, норми і правила
- Будівельні норми, державні стандарти, норми і правила встановлюють комплекс якісних та кількісних показників і вимог, які регламентують розробку і реалізацію містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природно-кліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов і спрямовані на забезпечення формування повноцінного життєвого середовища та якнайкращих умов життєдіяльності людини.
- Будівельні норми, державні стандарти, норми і правила щодо планування, забудови та іншого використання територій, проектування і будівництва об'єктів містобудування розробляються і затверджуються центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері містобудування, іншими центральними органами виконавчої влади в порядку, визначеному законом.

Закон України “ Про основи містобудування ”

- **Стаття 17.** Містобудівна документація
- Містобудівна документація - затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання території.
- Містобудівна документація є основою для:
- вирішення питань раціонального використання територій, регулювання розселення;
- підготовки обґрунтованих пропозицій щодо встановлення та зміни меж населених пунктів;
- підготовки вихідних даних для розробки землевпорядної документації;
- вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та упорядкування територій;
- вирішення питань щодо вилучення (викупу), передачі (надання) земельних ділянок у власність чи користування громадян та юридичних осіб.
- Розробка містобудівної документації здійснюється проектними організаціями, іншими юридичними особами, які мають ліцензії на виконання відповідних робіт, що видаються в порядку, встановленому законодавством.
- Види, склад, порядок розробки та затвердження містобудівної документації визначаються законодавством.
- Порядок проведення експертизи містобудівної документації визначається Кабінетом Міністрів України.
- Зміни до містобудівної документації вносяться рішенням органу, який затвердив містобудівну документацію, за поданням відповідного спеціально уповноваженого органу з питань містобудування та архітектури.

Закон України Про архітектурну діяльність

- **Стаття 8.** Робоча документація для будівництва.
- Робоча документація для будівництва (реконструкції, реставрації, капітального ремонту) об'єкта архітектури виконується відповідно до державних стандартів, норм і правил на підставі затвердженого проекту.
- Робоча документація для будівництва або авторський нагляд за її розробкою виконуються за участю архітектора - автора затвердженого проекту відповідно до укладеного договору на розроблення проекту цього об'єкта архітектури.

Інші законодавчі та нормативно-правові акти

- Закон України "Про Генеральну схему планування території України "
- Закон України "Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду"
- Постанова КМУ від 25.05.2011 р. N 559 " Про містобудівний кадастр "
- Наказ Мінрегіонбуду від 16.11.2011 N 290 зареєстрованого в Мінюсті 20.12.2011 р. за N 1468/20206 " Про затвердження Порядку розроблення містобудівної документації "
- Склад та зміст містобудівної документації на державному та регіональному рівнях ДБН Б.1.1-__:2012



Містобудівні умови та обмеження

- Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України зареєстрований у Міністерстві юстиції України 09 червня 2017 р. за № 714/30582 «Про затвердження Порядку ведення реєстру містобудівних умов та обмежень»
- **ПОРЯДОК ведення реєстру містобудівних умов та обмежень**
- **I. Загальні положення**
- 1. Цей Порядок визначає механізм ведення реєстру містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва (далі - Реєстр).
- 2. Реєстр ведеться з метою обліку наданих, змінених, скасованих або зупинених містобудівних умов та обмежень, а також забезпечення публічності, відкритості та доступності інформації, що у них міститься.
- **II. Формування та ведення Реєстру**
- 1. Реєстр ведеться уповноваженими органами містобудування та архітектури.
- 2. Внесенню в Реєстр підлягають всі, без винятку, надані містобудівні умови та обмеження, а також інформація щодо внесення змін до них, скасування або зупинення.
- **III. Користування реєстром**
- 1. Доступ користувачів до даних Реєстру здійснюється через веб-сайт уповноваженого органу містобудування та архітектури або його сторінку на офіційному веб-сайті органу влади, при якому він утворений.
- 2. Користувачам реєстру надається можливість пошуку, перегляду та роздрукування скан-копій примірників містобудівних умов та обмежень.

Містобудівні умови та обмеження

- ЗАТВЕРДЖЕНО
- Наказ _____
- (найменування уповноваженого _____ органу містобудування та архітектури)
- _____ № _____

Містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва

_____ (назва об'єкта будівництва)

Загальні дані: _____ (вид будівництва, адреса або місцезнаходження земельної ділянки)

- 2. _____ (інформація про замовника)
- 3. _____ (відповідність цільового та функціонального призначення земельної ділянки містобудівній документації на місцевому рівні)
- **Містобудівні умови та обмеження:**1. _____ (граничнодопустима висотність будинків, будівель та споруд у метрах)2. _____ (максимально допустимий відсоток забудови земельної ділянки)3. _____ (максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону))
- 4. _____ (мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд)
- 5. _____ (планувальні обмеження (охоронні зони пам'яток культурної спадщини, межі історичних ареалів, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару, в межах яких діє спеціальний режим їх використання, охоронні зони об'єктів природно-заповідного фонду, прибережні захисні смуги, зони санітарної охорони)
- 6. _____ (охоронні зони об'єктів транспорту, зв'язку, інженерних комунікацій, відстані від об'єкта, що проектується, до існуючих інженерних мереж)

- _____ (уповноважена особа відповідного уповноваженого органу)
- _____ (підпис) _____ (П.І.Б.)
- _____ (містобудування та архітектури)

Містобудівні умови та обмеження

- Містобудівний розрахунок з техніко-економічними показниками запланованого об'єкта будівництва має містити:
- Пояснюючу записку
- Схему генерального плану
- Схему земельної ділянки з відображенням планувальних обмежень, граничної площі забудови, благоустрою, інших видів використання, пропонованого розміщення будівель і споруд.
- Фасади будівель та споруд з зазначенням висотних відміток, виконані у кольорі, з інформацією щодо опорядження фасадів у відомості опорядження фасадів.
- Плани поверхів.
- Фотофіксацію земельної ділянки (з оточенням);
- Креслення схеми генерального плану повинно містити таку інформацію:
- поверховість будівлі/споруди (гранично допустима);
- відсоток забудови земельної ділянки;
- відступи будівлі/споруди від меж земельної ділянки об'єкта проектування;
- відступи будівлі/споруди від суміжної забудови;
- відступи від об'єкта проектування до червоних ліній та ліній регулювання забудови;
- основні техніко-економічні показники;
- озеленення земельної ділянки;
- елементи благоустрою на земельній ділянці;
- організація під'їздів до будівлі/споруди, пішохідних переходів, місць паркування автомашин;
- черговість будівництва (при потребі).

Всеукраїнська громадська самоврядна
організація “ Спілка оцінювачів землі “
Асоціація “ Земельна спілка України ”



**Дякую
за увагу!**

Станіслав Горбатович

Голова сертифікаційної комісії ВГСО “ Спілка оцінювачів землі ”
Член асоціації “ Земельна спілка України ”