



№ 5-830/22
від 7 грудня 2022 року

Комітет Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики

*Щодо надання експертного
висновку до законопроектів
з реєстр. №8178 і №8178-1*

На розгляді Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики перебувають проекти Законів України за реєстраційними номерами №8178 та №8178-1 з однаковою назвою «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення зміни цільового призначення земельних ділянок» (далі - Законопроекти), які пропонують спростити процедуру зміни цільового призначення земельних ділянок, віднесених до категорії земель сільськогосподарського призначення на вид цільового призначення в межах категорії земель житлової та громадської забудови або категорії земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення задля швидкої реалізації проектів з будівництва житлових будинків, об'єктів промисловості та інфраструктури.

Але разом з тим, Асоціація міст України, проаналізувавши норми, звертає увагу на таке.

Щодо недотримання правил співвідношення між видом цільового та видом функціонального призначення ділянки

Законом України №711-ІХ від 09.06.2022 року внесено зміни до ст.19 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), де чітко визначено, що «земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом, до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим».

Також, статтею 20 ЗКУ визначено, що при внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки належність земельної ділянки до відповідної функціональної зони **визначається за даними Державного земельного кадастру**. А відомості про цільове призначення земельної ділянки обов'язково вносяться до Державного земельного кадастру.

Внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється за постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 № 1051 (далі – Порядок).

Відповідно до Порядку для внесення відомостей про земельну ділянку, а саме *змін щодо цільового призначення* земельної ділянки чи складу угідь, Державному кадастровому реєстраторові подаються:

- ✓ заява за формою згідно з Порядком ведення ДЗК;
- ✓ оригінал документації із землеустрою або оцінки земель, яка є підставою для внесення таких змін (крім випадків зміни виду використання земельної ділянки в межах земель певної категорії);
- ✓ електронний документ – XML-файл.

Тобто, технічно в базі все ж таки необхідно вносити зміну до інформації про вид використання із врахуванням всіх обмежень і однієї заяви буде не достатньо (як пропонується нормотворцем).

Законопроектами також пропонується здійснювати зміну цільового призначення земельних ділянок **без дотримання правил співвідношення** між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією, за умови що розміщення на земельній ділянці відповідних об'єктів не призведе до порушення обмежень у використанні земель (у тому числі у сфері забудови), вимог нормативно-правових актів.

Таке визначення суперечить частині четвертій 4 статті 24 Закону України № 3038-VI «Про регулювання містобудівної документації», де вказано, що зміна цільового призначення земельної ділянки допускається **виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території**, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні.

На думку Асоціації міст, без врахування таких правил співвідношення цільового та функціонального призначення ділянок, особливо земель приватної власності, зміни є неприпустимими. Оскільки, такі дії призведуть до «хаотичного» будівництва територій на місцях без урахування громадських інтересів цілих населених пунктів, та призведе до змарнованих витрат органів місцевого самоврядування, які виступали замовниками містобудівної документації (Комплексних планів, генеральних планів тощо) на місцях та витрачали на це величезні кошти, щоб упорядкувати стратегічний розвиток територій на майбутнє.

Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення

Статтею 23 ЗКУ визначено, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних ДЗК.

Дана стаття закріплює положення, спрямовані на збереження фонду сільськогосподарських земель України та кореспондується з частиною першою статті 164 ЗКУ, яка передбачає захист сільськогосподарських угідь від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб.

На відміну від інших категорій земель, які використовуються головним чином як просторово-територіальний базис життєдіяльності людини, землі сільськогосподарського призначення виступають основним засобом виробництва у сільському господарстві, що зумовлює встановлення **особливого** правового режиму їх використання, запровадження різноманітних засобів охорони сільськогосподарських

земель, підвищення родючості ґрунтів, а також недопущення вилучення їх з сільськогосподарського обігу. Землі сільськогосподарського призначення посідають особливе місце у структурі земельного фонду України, унаслідок чого правовий режим цих земель має низку особливостей.

Законодавче закріплення принципу пріоритетності земель сільськогосподарського призначення визначається не тільки у статті 23 ЗКУ, а й низка інших правових приписів:

- ✓ статті 22, 81, 82 ЗКУ;
- ✓ особливий порядок охорони таких земель є в пунктах «б» та «д» статті 164 ЗКУ;
- ✓ встановлення ускладненого порядку вилучення особливо цінних сільськогосподарських земель для інших потреб в статті 150 ЗКУ;
- ✓ встановлення обов'язку рекультивації земель визначено у статті 166 ЗКУ;
- ✓ встановлення обов'язку відшкодування втрат, визначених у статтях 156-157 ЗКУ тощо.

На підставі вище викладеного, Асоціація міст України не може підтримати прийняття зазначених Законопроектів, які суперечать містобудівному законодавству та не сприятимуть розвитку територій, їхньому природньому функціонуванню. Такі дії ведуть до неврегульованого процесу зміни цільового призначення земель і їх забудови. Також, спрощення виключення сільськогосподарських земель з обігу товарного виробництва може сприяти загрозі продовольчої безпеки держави на майбутнє.

Натомість, пропонуємо залучати інвестиції у вже існуючі на територіях територіальних громад **індустріальні парки** громад, де є створені комфортні умови та пільгові підходи оподаткування для ведення виробничого бізнесу.

З повагою
Виконавчий директор Асоціації



О. В. Слобожан