

МЕХАНІЗМ ЗАСТОСУВАННЯ СПРОЩЕНОЇ ПРОЦЕДУРИ ВИЗНАЧЕННЯ (ЗМІНИ) ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ДЛЯ РОЗМІЩЕННЯ ОБ'ЄКТІВ ПРОМИСЛОВОСТІ ТА ЕНЕРГЕТИКИ

Описаний нижче спрощений механізм визначення (зміни) цільового призначення земельних ділянок врегульований пунктом 27 розділу X “Перехідні положення” [Земельного кодексу України](#) та пунктом 9³ розділу V “Прикінцеві положення” [Закону України “Про регулювання містобудівної діяльності”](#).

1. Умови застосування процедури:

1. Процедура застосовується до завершення п'яти років з дня припинення або скасування воєнного стану;
2. Земельна ділянка розташована за межами населеного пункту;
3. Щодо території у межах якої розміщена земельна ділянка відсутня затверджена містобудівна документація на місцевому рівні;
4. Земельна ділянка не віднесена до категорій земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду, рекреаційного, оздоровчого, лісогосподарського призначення;
5. Земельну ділянку планується використовувати для розміщення:
 - промислових та складських будівель;
 - нежитлових сільськогосподарських будівель;
 - комплексних споруд промислових об'єктів (крім споруд підприємств, що здійснюють видобування, виробництво та переробку ядерних матеріалів, споруд підприємств і установок із збагачення та перероблення ядерного палива; споруд підприємств, призначених для термічного оброблення (спалювання) побутових відходів; атомних електростанцій);
 - трубопроводів, ліній електронних комунікаційних мереж та електропередачі (крім магістральних нафтопроводів та газопроводів).

Важливо!: з 1 січня 2024 року було змінено класифікацію будівель і споруд та введений в дію Національний класифікатор будівель і споруд НК 018-2023. [Перехідна таблиця Державного класифікатору будівель і споруд ДК 018-2000 до Національного класифікатору будівель і споруд НК 018-2023.](#)

Важливо!: пунктом 9³ Прикінцевих положень [Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#) визначена низка об'єктів, для розміщення яких протягом дії правового режиму воєнного стану допускається застосування спрощеної процедури як за межами населених пунктів, так і у їх межах (у тому числі за наявності затвердженої містобудівної документації на місцевому рівні).

До таких об'єктів належать **зокрема** об'єкти дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу), мережі електропостачання, газорозподільні, водопровідні,

теплопровідні, каналізаційні мережі, електронні комунікаційні мережі, об'єкти магістральних газопроводів.

У такому разі, визначення (зміна) цільового призначення земельної ділянки допускається без дотримання правил співвідношення між видом функціонального призначення території та видом цільового призначення земельної ділянки, крім:

- природоохоронних та ландшафтно-рекреаційних територій, визначених містобудівною документацією на місцевому рівні;
- земель, віднесених до категорій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- земель історико-культурного призначення;
- земель водного фонду (крім розміщення річкових портів (терміналів));
- випадків, якщо згідно з містобудівною документацією на місцевому рівні на території відповідної земельної ділянки передбачено розміщення об'єктів освіти, охорони здоров'я, культури, соціального забезпечення, житлово-комунального господарства, цивільного захисту, військових та інших оборонних об'єктів, лінійних об'єктів інженерно-транспортної та енергетичної інфраструктури, інженерної інфраструктури меліоративних систем.

2. Подання запиту про надання висновку про можливість/неможливість розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта

Важливо!: Запит подається з використанням [Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва](#).

Право на подання запиту мають:

а) щодо земельних ділянок (земель) державної власності - орган виконавчої влади, який відповідно до закону уповноважений розпоряджатися такою земельною ділянкою (землями);

Органи виконавчої влади, уповноважені на розпорядження земельними ділянками державної форми власності наведені у [частинах третій – восьмій статті 122 Земельного кодексу України](#).

б) щодо земельних ділянок (земель) комунальної власності - виконавчий орган сільської, селищної, міської ради;

в) щодо земельних ділянок приватної власності - власник земельної ділянки.

Важливо!: землекористувач, відмінний від власника земельної ділянки (орендар, емфітевт, суперфіціарій, сервітуарій) правом на подання запиту не наділений.

Запит подається до уповноваженого органу містобудування та архітектури відповідної сільської, селищної, міської ради (у разі його створення).

У випадку, якщо на території територіальної громади не створено уповноважений орган містобудування та архітектури – запит подається до уповноваженого органу містобудування та архітектури районної державної адміністрації, а якщо такий орган відсутній на районному рівні – до уповноваженого органу містобудування та архітектури обласної державної адміністрації.

Важливо!: Запит повинен містити відомості, визначені пунктом 9³ Прикінцевих положень [Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#), зокрема:

- код будівлі/споруди, яку планується звести на земельній ділянці, згідно з Класифікатором будівель і споруд (НК 018:2023);
- вид/види економічної діяльності, для провадження якого (яких) планується використання земельної ділянки після розміщення на ній відповідного об'єкта;
- орієнтовна висота будівлі/споруди, яку планується звести на земельній ділянці;
- орієнтовний відсоток забудови земельної ділянки;
- клас небезпеки об'єкта, який планується розмістити на земельній ділянці, згідно з державними санітарними правилами;
- відомості про утворення та зберігання небезпечних відходів у результаті діяльності об'єкта;
- орієнтовний обсяг використання питної води (із зазначенням параметрів тиску) та скидання стічних вод у процесі діяльності підприємства, потужність електроустановок, номінальна потужність газового обладнання підприємства, необхідність у забезпеченні будівлі/споруди опаленням (із зазначенням температурних режимів) та гарячим водопостачанням (із зазначенням обсягів та режимів постачання);
- якщо запит подано з метою визначення можливості розміщення електронних комунікаційних мереж – також відомості про наявність/відсутність електромагнітних випромінювань, що створюються радіоблагоднанням, випромінювальними пристроями, радіоелектронними засобами та випромінювальними пристроями спеціального призначення, та в разі їх наявності - орієнтовні параметри таких випромінювань.

У випадку якщо запит подано з метою визначення виду цільового призначення земельної ділянки у процесі її формування, до такого запиту додається документація із землеустрою, відповідно до якої пропонується здійснити формування земельної ділянки.

3. Розгляд запиту уповноваженим органом містобудування та архітектури

Термін розгляду запиту складає 10 робочих днів.

При розгляді запиту здійснюється оцінка можливості розміщення зазначених у запиті об'єктів на земельній ділянці, виходячи з положень нормативно-правових актів, будівельних норм та інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством.

Передусім, потребує дослідження питання дотримання обмежень у використанні земель у разі, якщо на земельній ділянці буде зведено об'єкт, для розміщення якого подано запит.

Для цього можуть бути використані, зокрема:

- містобудівна документація рівні всіх рівнів;
- наявна документація із землеустрою, у тому числі щодо інвентаризації земель;
- наявний картографічний матеріал, що засвідчує наявність режимоутворюючих об'єктів, природні або набуті властивості яких породжують обмеження у використанні земель, які поширюються на відповідну земельну ділянку;
- інші дані, які засвідчують наявність таких об'єктів.

За наслідками розгляду запиту здійснюється підготовка мотивованого висновка про можливість або неможливість розміщення відповідного об'єкта на земельній ділянці.

Важливо!: норми закону не передбачають можливості відмови у наданні висновку, натомість надають право уповноваженому органу містобудування та архітектури надати «негативний» висновок.

Висновок виготовляється з використанням [Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва](#).

У випадку якщо у висновку визначена неможливість розміщення відповідного об'єкта на земельній ділянці, такий висновок повинен містити посилання на обмеження у використанні земель, які порушуються таким розміщенням, та/або на конкретну норму (статтю, частину, пункт) нормативно-правового акта, будівельних норм чи іншого нормативного документа, обов'язковість застосування якого встановлена законодавством, що унеможливило розміщення відповідного об'єкта на земельній ділянці.

«Позитивний» висновок повинен містити, у тому числі, відомості про містобудівні умови та обмеження забудови відповідної земельної ділянки, перелік яких наведено у [статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»](#).

4. Визначення цільового призначення земельної ділянки:

У випадку, якщо «позитивний» висновок уповноваженого органу містобудування та архітектури отримано в процесі формування земельної ділянки, затвердження документації із землеустрою здійснюється, у тому числі на його підставі.

У випадку, якщо висновок отримано для зміни цільового призначення земельної ділянки, зазначений висновок подається разом із відповідною заявою державному кадастровому реєстратору. У такому разі, розроблення документації із землеустрою для зміни цільового призначення земельної ділянки не вимагається.

Важливо!: «позитивний» висновок вважається особливим видом містобудівних умов та обмежень, а відповідно отримання додаткових містобудівних умов та обмежень для проектування об'єкта будівництва – не вимагається.

За наявності «позитивного» висновка проектування об'єкта будівництва може здійснюватися до завершення процедур щодо зміни цільового призначення земельної ділянки.

Однак, право на виконання будівельних робіт може бути отримано виключно після завершення цих процедур.

При будівництві об'єктів, для розміщення яких цільове призначення земельної ділянки може бути встановлено (змінено) на підставі мотивованого висновка уповноваженого органу містобудування та архітектури, **отримання технічних умов** щодо водо-, тепло-, електро- і газопостачання, водовідведення, зовнішнього освітлення, відведення зливових вод та телекомунікацій **може здійснюватися за бажанням замовника до отримання права на виконання будівельних робіт або до прийняття об'єкта в експлуатацію**. У разі якщо технічні умови отримані після набуття права на виконання будівельних робіт, замовник зобов'язаний виконати такі технічні умови до прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта.