

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО
ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ ТА ЕКОЛОГІЇ
КАФЕДРА ГЕОЕКОЛОГІЇ І ЗЕМЛЕУСТРОЮ

«Допущено до захисту» протокол засідання
кафедри ГЕЗ

№ 11 від «23» червня 2023 року

В.о. зав. кафедрою ГЕЗ

к.с.-г.н, ст.викладач _____ Максим ГАНЧУК

КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

СВО «Бакалавр»

*за освітньо-професійною програмою «Геодезія та землеустрій» зі
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»*

(освітній ступень, ОПП, спеціальність)

на тему: **Дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення
земельних ділянок**

25 ГЗ Д 018 000000 ПЗ

Виконала: студентка 21 сГЗ групи

Щербак Д.О.
(прізвище та ініціали)

Консультант з ОП: к.т.н., доцент

Михайло ЗОРЯ

Керівник: д.геол.н.,
професор

Людмила ДАЦЕНКО

Нормоконтроль к.т.н., доцент
(науковий ступінь,
вчене звання)

(підпис)

Ольга МАЗИКІНА
(прізвище та ініціали)

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ТАВРІЙСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРОТЕХНОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ДМИТРА МОТОРНОГО

Інститут або факультет агротехнологій та екології
Кафедра геоекології і землеустрою
(назва кафедри)

Ступінь вищої освіти Бакалавр
Галузь знань 19 «Архітектура та будівництво»
(шифр і назва)

Спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»
(шифр і назва)

Освітня програма «Геодезія та землеустрій»
(назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

В.о. зав. кафедри ГЕЗ

к.с.-г.н., ст. викладач Максим ГАНЧУК

(підпис) (ініціали та прізвище)

«04» квітня 2023 р

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ

студентці Щербак Діана Олегівна

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема роботи **Дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення земельних ділянок**

керівник роботи д.геол.н., професор Даценко Людмила Миколаївна
(науковий ступінь, вчене звання, прізвище, ім'я, по батькові)

затверджені наказом Ректора університету від «03» квітня 2023 р. № 105/1-С

2. Строк подання студентом роботи « 19 » червня 2023 р.

3. Вихідні дані до роботи: Закони України «Про землеустрій», «Про державний земельний кадастр», «Про місцеве самоврядування в Україні», Земельний кодекс України, Постанови Кабінету Міністрів, чинні нормативні акти та інструкції, матеріали Держгеокадастру, Головного управління статистики, науково-періодична література з теми дослідження.

4. Перелік питань, які потрібно розробити: вивчити теоретичні аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок, включаючи поняття, класифікацію та основні принципи цього процесу; проаналізувати законодавчу базу та нормативно-правові акти, що регулюють зміни цільового призначення

земельних ділянок, зокрема процедури, вимоги та відповідальність сторін у цьому процесі; вивчити досвід та практику зміни цільового призначення земельних ділянок в різних регіонах або країнах, включаючи успішні приклади, проблеми та недоліки існуючої практики; виявити причини зміни цільового призначення земельних ділянок, такі як зміни економічних, соціальних або екологічних умов, зростання населення, розвиток інфраструктури тощо; проаналізувати наслідки зміни цільового призначення земельних ділянок, включаючи соціально-економічні та екологічні аспекти, вплив на життя місцевого населення, збереження природних ресурсів та довкілля; зробити висновки щодо актуальності теми та можливостей подальшого дослідження з цього напрямку

5. Консультанти розділів роботи

| Розділ | Прізвище, ініціали та посада консультанта | Підпис, дата | |
|---------------------------|---|-----------------------|------------------|
| | | завдання видав (дата) | завдання прийняв |
| Розділ 4 Охорона праці | Михайло ЗОРЯ, к.т.н., доцент, завідувач кафедри цивільної безпеки | 04.04.2023 | 04.04.2023 |

6. Дата видачі завдання

04.04.2023 р.

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

| Назва етапів кваліфікаційної роботи | Термін виконання етапів роботи (місяць) | Відмітка керівника про виконання (засвідчується підписом) |
|---|---|---|
| Розділ 1. Теоретиком-методологічні основи дослідження | Березень | Виконано |
| Розділ 2. Методологія дослідження | Квітень | Виконано |
| Розділ 3. Аналіз змін цільового призначення земельних ділянок | Квітень | Виконано |
| Розділ 4. Охорона праці | Травень | Виконано |
| Висновки | Травень | Виконано |

Студентка

Керівник роботи

(підпис)

(підпис)

Д.О. Щербак

(ініціали та прізвище)

Л.М. Даценко

(ініціали та прізвище)

АНОТАЦІЯ

Щербак Д.О. Дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення земельних ділянок. – Кваліфікаційна робота. Кафедра геоекології і землеустрою. – Запоріжжя, Таврійський державний агротехнологічний університет імені Дмитра Моторного, 2023.

Дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення земельних ділянок є актуальною та важливою проблемою, оскільки воно стосується не лише ефективного використання земельних ресурсів, але й має вплив на соціально-економічний розвиток регіону, збереження довкілля та якість життя людей.

Процес зміни цільового призначення земельних ділянок є складним та багатограним явищем. Він пов'язаний з необхідністю узгодження інтересів різних груп суспільства: власників земельних ділянок, державних органів, населення та інших зацікавлених сторін. Крім того, процес зміни цільового призначення потребує належного юридичного та екологічного обґрунтування, а також забезпечення прозорості та відкритості в прийнятті рішень.

Однак, несанкціоновані або недостатньо обґрунтовані зміни цільового призначення можуть мати негативні наслідки. Це можуть бути негативні впливи на навколишнє середовище, зниження рівня життя населення, порушення прав власників земельних ділянок та інші проблеми.

Ключові слова: цільове призначення земель, зміна цільового призначення, земельні ділянки, землеустрій, кадастровий облік, проект землеустрою.

ЗМІСТ

| | |
|--|-----------|
| ВСТУП | 6 |
| РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКОМ-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ | 9 |
| 1.1 Поняття та класифікація змін цільового призначення земельних ділянок | 9 |
| 1.2. Законодавча база та нормативно-правові акти, що регулюють зміни цільового призначення земельних ділянок | 14 |
| 1.3 Огляд наявних досліджень даної проблеми | 18 |
| РОЗДІЛ 2. МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ | 23 |
| 2.1. Вибір методів та інструментів дослідження | 23 |
| 2.2. Опис критеріїв та показників для оцінки змін цільового призначення | 27 |
| РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЗМІН ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК | 37 |
| 3.1. Аналіз процедури відведення земельної ділянки | 37 |
| 3.2. Аналіз процедури зміни цільового призначення земельної ділянки | 44 |
| РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ | 54 |
| ВИСНОВКИ | 56 |
| СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ | 58 |

ВСТУП

Земля є найціннішим природним ресурсом, який відіграє ключову роль у розвитку суспільства та задоволенні потреб людей. Цільове призначення земельних ділянок визначає їх використання згідно з певними функціями, такими як сільськогосподарське виробництво, промисловість, житлово-комунальне господарство, охорона природи та інші. Однак, у зв'язку з розвитком суспільства, змінами економічних, соціальних та екологічних умов, з'являється необхідність змінювати цільове призначення земельних ділянок.

Дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення земельних ділянок є актуальною та важливою проблемою, оскільки воно стосується не лише ефективного використання земельних ресурсів, але й має вплив на соціально-економічний розвиток регіону, збереження довкілля та якість життя людей.

Процес зміни цільового призначення земельних ділянок є складним та багатограним явищем. Він пов'язаний з необхідністю узгодження інтересів різних груп суспільства: власників земельних ділянок, державних органів, населення та інших зацікавлених сторін. Крім того, процес зміни цільового призначення потребує належного юридичного та екологічного обґрунтування, а також забезпечення прозорості та відкритості в прийнятті рішень.

Однак, несанкціоновані або недостатньо обґрунтовані зміни цільового призначення можуть мати негативні наслідки. Це можуть бути негативні впливи на навколишнє середовище, зниження рівня життя населення, порушення прав власників земельних ділянок та інші проблеми.

Тому, **метою даної дипломної роботи** є дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення земельних ділянок, виявлення причин та наслідків таких змін, а також розробка пропозицій та рекомендацій для оптимізації цього процесу. Дослідження цієї проблеми має важливе значення для забезпечення сталого розвитку та збереження земельних ресурсів, а також для покращення якості життя населення та збалансованого розвитку регіонів.

Об'єкт дослідження: процес зміни цільового призначення земельних ділянок.

Предмет дослідження: особливості процесу зміни цільового призначення земельних ділянок, включаючи юридичні, економічні, соціальні та екологічні аспекти. Дослідження спрямоване на вивчення різних аспектів процесу зміни цільового призначення, зокрема на розуміння законодавчої бази, процедур та механізмів зміни цільового призначення, причин та наслідків таких змін, а також на виявлення можливостей для покращення цього процесу.

Дослідження також зосередиться на вивченні впливу змін цільового призначення земельних ділянок на соціально-економічний розвиток регіону, збереження природних ресурсів та довкілля, а також на розгляді прав власників земельних ділянок та зацікавлених сторін у процесі зміни цільового призначення.

Отже, об'єктом дослідження є сам процес зміни цільового призначення земельних ділянок, а предметом дослідження є особливості цього процесу з урахуванням різних аспектів та його вплив на соціально-економічний розвиток та довкілля.

Завдання дослідження зміни цільового призначення земельних ділянок можна сформулювати наступним чином:

1. Вивчити теоретичні аспекти зміни цільового призначення земельних ділянок, включаючи поняття, класифікацію та основні принципи цього процесу.

2. Проаналізувати законодавчу базу та нормативно-правові акти, що регулюють зміни цільового призначення земельних ділянок, зокрема процедури, вимоги та відповідальність сторін у цьому процесі.

3. Вивчити досвід та практику зміни цільового призначення земельних ділянок в різних регіонах або країнах, включаючи успішні приклади, проблеми та недоліки існуючої практики.

4. Виявити причини зміни цільового призначення земельних ділянок, такі як зміни економічних, соціальних або екологічних умов, зростання населення, розвиток інфраструктури тощо.

5. Проаналізувати наслідки зміни цільового призначення земельних ділянок, включаючи соціально-економічні та екологічні аспекти, вплив на життя місцевого населення, збереження природних ресурсів та довкілля.

6. Зробити висновки щодо актуальності теми та можливостей подальшого дослідження з цього напрямку.

Ці завдання дослідження спрямовані на глибоке розуміння процесу зміни цільового призначення земельних ділянок, виявлення проблем та можливостей для його вдосконалення, а також на аналіз впливу таких змін на соціально-економічний розвиток та довкілля.

РОЗДІЛ 1. ТЕОРЕТИКОМ-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ДОСЛІДЖЕННЯ

1.1 Поняття та класифікація змін цільового призначення земельних ділянок

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства. Згідно статті 20 Земельного кодексу України при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення. При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо:

земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу;[1]

земельних ділянок приватної власності - їх власниками.

В Україні зміна цільового призначення земельних ділянок регулюється Земельним кодексом України та іншим відповідним законодавством. Поняття та класифікацію таких змін можна зрозуміти в рамках законодавства України про землекористування. Ось огляд на основі українського законодавства:

Концепція:

Зміна цільового призначення земельних ділянок в Україні передбачає зміну цільового призначення або цільового призначення окремої земельної ділянки. Як правило, це вимагає отримання відповідних погоджень і дозволів від відповідних органів і дотримання процедур, встановлених законодавством.

Класифікація:

Переведення земель сільськогосподарського призначення в несільськогосподарське використання: Ця класифікація передбачає зміну цільового призначення земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських цілей, таких як житлова, комерційна, промислова або розвиток інфраструктури. Перетворення земель сільськогосподарського призначення зазвичай потребує зміни категорії землі, погодження від місцевих органів влади та дотримання відповідних екологічних і планових норм.

В Україні переведення земель сільськогосподарського призначення в несільськогосподарське використання, наприклад під житлову, комерційну, промислову або забудову інфраструктури, передбачає кілька етапів і вимог. Ось розбивка процесу:

Першим кроком є зміна категорії землі з сільськогосподарської на бажану категорію несільськогосподарської. Ця зміна зазвичай ініціюється подачею заяви до місцевого Держгеокадастру, який відповідає за управління земельними ресурсами. У заявці необхідно вказати несільськогосподарське використання та надати підтверджуючу документацію.

Заявник повинен надати обґрунтування запропонованого переобладнання, демонструючи необхідність та суспільний інтерес у зміні використання землі. Це може включати подання містобудівного плану, оцінки впливу на навколишнє середовище або іншої відповідної документації залежно від конкретного проекту.

Заявка на зміну землекористування проходить адміністративну процедуру. Її розглядають місцеві органи влади, зокрема Держгеокадастр, місцеве самоврядування та інші відповідні установи. Органи влади оцінюють запропоновані зміни, враховуючи такі фактори, як наявність інфраструктури, вплив на навколишнє середовище, правила зонування та плани регіонального розвитку.

У багатьох випадках консультації з громадськістю є частиною процесу затвердження. Це передбачає інформування та залучення місцевих жителів, зацікавлених сторін та громадськості до процесу прийняття рішень. Громадські

слухання або зустрічі можуть бути проведені для збору думок і вирішення проблем щодо запропонованого переобладнання землекористування.

Переведення сільськогосподарських земель у несільськогосподарські має відповідати відповідним екологічним нормам і нормам планування. Це включає забезпечення заходів щодо пом'якшення впливу на навколишнє середовище, дотримання будівельних норм, вимог до інфраструктури та інших застосовних норм.

Після завершення процесу погодження місцеві органи влади видають рішення про зміну категорії землі. Потім надається дозвіл на несільськогосподарське використання землі, що дозволяє продовжувати заплановану забудову чи будівництво.

Перетворення землі несільськогосподарського призначення на сільськогосподарське: Ця класифікація стосується зміни цільового призначення землі, спочатку призначеної для несільськогосподарських цілей, наприклад житлового чи комерційного використання, на сільськогосподарську землю. Зазвичай це передбачає отримання відповідних дозволів, дотримання правил землекористування та забезпечення придатності землі для ведення сільськогосподарської діяльності.

Зміна категорії землекористування: землі в Україні поділяються на різні типи, такі як сільськогосподарські, житлові, промислові, рекреаційні тощо. Ця класифікація передбачає зміну призначеної категорії землекористування. Наприклад, перетворення сільськогосподарських земель на промислові або рекреаційних земель на житлові. Такі зміни вимагають належного дозволу, дотримання правил і політики планування.

Реконструкція або ревіталізація: ця класифікація відноситься до реконструкції, реконструкції або перепланування існуючих споруд або землі для покращення їх функціональності, естетики або призначення. Це може передбачати зміну використання землі чи будівель в межах однієї категорії або перехід з однієї категорії в іншу, наприклад перетворення старої фабрики на житловий комплекс.

Зміна цільового призначення земельної ділянки — це юридичний і адміністративний процес, внаслідок якого змінюється основна мета або функція використання земельної ділянки відповідно до нових потреб чи умов. Цей процес включає в себе перегляд і переоформлення документації, що регулює використання земельної ділянки, і може бути необхідний через зміни в законодавстві, соціально-економічному розвитку, або у зв'язку з новими планами розвитку території.

Класифікація змін цільового призначення

1. За характером змін
 - Перехід від одного виду використання до іншого: Наприклад, зміна призначення земельної ділянки з сільськогосподарського на промисловий або житловий.
 - Зміна в межах одного виду використання: Наприклад, зміна функції ділянки з рекреаційного на спортивний чи культурний.
2. За причинами змін
 - Економічні: Наприклад, зміни в ринкових умовах, потреба в нових об'єктах інфраструктури, розширення бізнесу.
 - Соціальні: Наприклад, розвиток нових житлових районів, зміни в демографічній ситуації, потреба в соціальних об'єктах (школи, лікарні).
 - Екологічні: Наприклад, потреба у збереженні природних територій, створення охоронюваних природних зон.
 - Правові: Наприклад, зміни в законодавстві, нові регуляції в сфері землекористування.
3. За рівнем організації
 - Місцеві зміни: Внесення змін на рівні окремих населених пунктів або адміністративних одиниць.
 - Регіональні зміни: Зміни, що стосуються більш значних територій, таких як області або регіони.
 - Національні зміни: Внесення змін, що мають вплив на всю країну, зокрема, зміни в державних планах або стратегіях розвитку.

4. За формою реалізації
 - Ініціативні зміни: Зміни, що пропонуються приватними особами або організаціями і реалізуються через процедури погодження з відповідними органами.
 - Регуляторні зміни: Зміни, що вводяться державними чи місцевими органами влади в рамках планування і управління територією.
5. За типом документів
 - Офіційні зміни: Зміни, що оформлені відповідно до юридичних вимог і погоджені через офіційні документи, такі як рішення місцевих рад або державних органів.
 - Неофіційні зміни: Зміни, що відбуваються без офіційного оформлення, але все ж мають місце в практичному використанні земель.

Процедура зміни цільового призначення

1. Підготовка пропозицій: Ініціатор змін підготовлює пропозиції щодо нового цільового призначення, які можуть включати технічні і економічні обґрунтування.
2. Погодження: Пропозиції проходять процедуру погодження з відповідними органами, включаючи місцеві ради, екологічні служби, органи містобудування та ін.
3. Розгляд і затвердження: Офіційні органи розглядають і затверджують пропозиції на основі їх відповідності законодавству та стратегічним планам розвитку.
4. Оформлення документів: Після затвердження змін, проводиться оформлення відповідних документів, включаючи нові кадастрові плани і записи в реєстрах.
5. Контроль і моніторинг: Після реалізації змін здійснюється контроль за дотриманням нового призначення і моніторинг його впливу на навколишнє середовище та суспільство.

Розуміння процесу і класифікації змін цільового призначення є важливим для ефективного управління земельними ресурсами, забезпечення їх раціонального використання і задоволення потреб суспільства.

1.2. Законодавча база та нормативно-правові акти, що регулюють зміни цільового призначення земельних ділянок

В Україні зміна цільового призначення земельних ділянок регулюється кількома законодавчими актами та нормативно-правовою базою. Основне законодавство, що регулює землеустрою та зміни цільового призначення землі, включає:

Земельний кодекс України Земельний кодекс є основним законом, що регулює земельні відносини в Україні. Він встановлює правові основи власності на землю, землекористування та управління земельними ресурсами. Викладено загальні принципи та порядок зміни цільового призначення земель, у тому числі переведення земель сільськогосподарського призначення в несільськогосподарські.

Закон України «Про землеустрій». Цей Закон визначає принципи та порядок землеустрою та розроблення документації з планування території. Він встановлює вимоги до документації із землеустрою, у тому числі проектів землеустрою, генеральних планів, планів забудови, які є важливими для визначення цільового призначення та забудови земельних ділянок.

Закон України «Про містобудування». Цей закон зосереджений на містобудуванні та регулюванні будівельної діяльності. Він містить рекомендації щодо забудови землі, дозволи на будівництво, архітектурно-містобудівні норми та вимоги до проектів забудови. Він також розглядає питання, пов'язані зі зміною землекористування, перетворенням і реконструкцією.

Закон України «Про оцінку впливу на довкілля». Цей закон вимагає проведення оцінки впливу на довкілля (ОВНС) для певних проектів, які можуть мати значний вплив на довкілля. При зміні цільового призначення земельних

ділянок, зокрема для несільськогосподарського використання, може знадобитися ОВНС для оцінки та пом'якшення потенційного впливу на навколишнє середовище.

Відповідно до Земельного кодексу України, усі землі на території України належать до земель України і поділяються на категорії за основним цільовим призначенням. Ці категорії земель мають особливий правовий режим.

Стаття 19 Земельного кодексу перераховує наступні категорії земель:

1. Землі сільськогосподарського призначення.
2. Землі житлової та громадської забудови.
3. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення.
4. Землі оздоровчого призначення.
5. Землі рекреаційного призначення.
6. Землі історико-культурного призначення.
7. Землі лісогосподарського призначення.
8. Землі водного фонду.
9. Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії, які не надані у власність або користування громадянам або юридичним особам, можуть перебувати у запасі. Якщо земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, вона вже має визначену категорію за основним цільовим призначенням. Якщо власник відмовився від власності на землю, то вона може бути передана в запас.

Відповідно до Земельного кодексу України, зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення вимагає розробки проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Для зміни цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності відповідальні органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів

землеустрою щодо відведення ділянок та їх передачу у власність або користування. Для зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності ініціативу повинен проявити сам власник земельної ділянки. Зміна цільового призначення земельної ділянки приватної власності здійснюється сільською, селищною, міською радою або районною державною адміністрацією в залежності від її розташування.

Стаття 20 також встановлює строк, протягом якого органи державної влади повинні прийняти рішення щодо затвердження проекту землеустрою та зміну цільового призначення земельної ділянки. Відмова органів влади у зміні цільового призначення може бути оскаржена до суду. Зазначено, що власник або користувач земельної ділянки в межах певної категорії земель має право самостійно визначати види її використання, з урахуванням вимог, встановлених законом, містобудівної документації та документації із землеустрою.

В Україні регулювання змін цільового призначення земельних ділянок є складовою частиною земельного та містобудівного законодавства. Це питання охоплює низку законів, підзаконних актів і нормативних документів. Основні з них включають:

1. Основні закони

1. Земельний кодекс України (ЗКУ)

- Дата прийняття: 25 жовтня 2001 року
- Останні зміни: внесені на момент липня 2024 року
- Опис: Основний нормативно-правовий акт, що регулює

використання та охорону земельних ресурсів, включаючи процеси зміни цільового призначення земельних ділянок. Встановлює правила для всіх аспектів земельних відносин, зокрема, класифікацію земель і порядок їх використання.

2. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"

- Дата прийняття: 17 лютого 2011 року
- Останні зміни: внесені на момент липня 2024 року

- Опис: Регулює містобудівну діяльність, в тому числі питання, що стосуються змін цільового призначення земельних ділянок для містобудівних потреб.

3. Закон України "Про державний земельний кадастр"

- Дата прийняття: 7 липня 2011 року
- Останні зміни: внесені на момент липня 2024 року
- Опис: Визначає правила ведення державного земельного кадастру, в тому числі реєстрацію змін цільового призначення земель.

4. Закон України "Про оцінку земель"

- Дата прийняття: 11 червня 2003 року
- Останні зміни: внесені на момент липня 2024 року
- Опис: Регулює порядок оцінки земель, яка може бути необхідною для обґрунтування змін цільового призначення.

2. Нормативно-правові акти

1. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку погодження змін цільового призначення земельних ділянок"

- Дата прийняття: 1 червня 2011 року
- Опис: Встановлює порядок погодження змін цільового призначення земельних ділянок, включаючи процедури та вимоги для отримання дозволів.

2. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України "Про затвердження Методики визначення кадастрової вартості земель"

- Дата прийняття: 23 травня 2012 року
- Опис: Регулює методику визначення кадастрової вартості земель, що може бути важливим при зміні цільового призначення.

3. Наказ Міністерства розвитку громад та територій України "Про затвердження Порядку проведення містобудівного обстеження"

- Дата прийняття: 22 червня 2021 року
- Опис: Встановлює правила проведення містобудівних обстежень, що можуть бути частиною процесу зміни цільового призначення земель.

4. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо зміни цільового призначення земельних ділянок"

- Дата прийняття: 1 серпня 2020 року
- Опис: Визначає порядок розробки проектів землеустрою, необхідних для зміни цільового призначення земельних ділянок.

3. Інші нормативні акти

1. Закони та постанови місцевого самоврядування

- Місцеві органи влади можуть приймати додаткові нормативні акти, які регулюють питання зміни цільового призначення земель на території окремих міст і районів.

2. Стратегічні документи та плани розвитку

- Включають державні та місцеві плани розвитку територій, містобудівні плани, які визначають потреби і пріоритети для змін цільового призначення земельних ділянок.

Законодавча база та нормативно-правові акти є основою для регулювання процесу зміни цільового призначення земельних ділянок, забезпечуючи юридичну і адміністративну чіткість у цьому процесі, а також захист прав власників і користувачів земель.

1.3 Огляд наявних досліджень даної проблеми

Процесуальним аспектам земельних відносин приділялась досить серйозна увага таких дослідників, як Д.В. Коваль-ський та О.П. Світличний. Водночас пер-ший розглядав відповідні процесуальні конструкції з позицій земельного права [2], а другий – з позицій адміністратив-ного [3].

Значна кількість наукових праць присвячена адміністративним послугам у сфері земельних відносин, серед яких слід відзначити праці Д.В. Бусуйок, Н.М. Козаченко, Л.В. Мілімко й інших. Однак провадження зі зміни

цільового призначення земельних ділянок значною мірою залишилися поза увагою відомих дослідників, тому цю прогалину необхідно заповнити

Дослідження часто вивчають економічні наслідки зміни цільового призначення землі. У ній досліджується, як перетворення сільськогосподарських земель на несільськогосподарські, наприклад житлові чи комерційні забудови, може вплинути на місцеву економіку, рівень зайнятості, вартість власності та податкові надходження. Дослідження також вивчають економічну життєздатність змін у землекористуванні та їхні потенційні довгострокові наслідки.

Багато дослідників зосереджуються на екологічних впливах зміни цільового призначення землі. Вони оцінюють вплив на екосистеми, біорізноманіття, природні ресурси та загальний екологічний баланс. Оцінка впливу на навколишнє середовище відіграє вирішальну роль в оцінці потенційних ризиків, визначенні заходів пом'якшення наслідків та забезпеченні практик сталого розвитку під час переобладнання землекористування.

Дослідження в цій галузі часто аналізують процеси планування землекористування, рамки політики та ефективність нормативних актів щодо управління змінами цільового призначення землі. Він досліджує правові та адміністративні процедури, процеси прийняття рішень та механізми участі громадськості, які беруть участь у схваленні або відхиленні заяв про зміну землекористування. Ефективність правил зонування та баланс між потребами розвитку та збереженням навколишнього середовища також є ключовими темами дослідження.

Соціальні наслідки зміни цільового призначення землі є ще одним важливим напрямком досліджень. Дослідження досліджують, як зміни землекористування впливають на місцеві громади, доступність житла, соціальну інфраструктуру та якість життя. Вони розглядають такі питання, як переміщення фермерів або жителів, зміни в динаміці громади та надання належних державних послуг у новостворених районах.

Дослідники часто аналізують конкретні приклади та найкращі практики управління змінами цільового призначення землі. Ці дослідження дають змогу зрозуміти успішні підходи, інноваційні стратегії планування землекористування та уроки, отримані в різних регіонах або країнах. Вони проливають світло на практичні рішення для збалансування економічного розвитку, збереження навколишнього середовища та соціального добробуту.

Варто зазначити, що дослідження у сфері зміни цільового призначення землі є мультидисциплінарними, охоплюючи такі дисципліни, як містобудування, географія, економіка, екологія та право. Аналіз і висновки в цій галузі сприяють постійному розвитку політики землекористування, практик сталого розвитку та ефективного управління земельними ресурсами.

Огляд наявних досліджень проблеми зміни цільового призначення земельних ділянок охоплює різні аспекти, включаючи теоретичні підходи, практичні проблеми, методи аналізу та їхні наслідки. Це дослідження проводяться в межах науки про землю, містобудування, екології та права. Ось загальний огляд основних напрямків і результатів таких досліджень:

1. Теоретичні підходи до зміни цільового призначення земель

- Теорії землекористування Дослідження зосереджені на теоретичних аспектах землекористування, включаючи класифікацію земель за їх цільовим призначенням, принципи та моделі ефективного управління земельними ресурсами. Важливу роль у цих дослідженнях відіграють роботи, що розглядають взаємозв'язок між економічними потребами, соціальними вимогами та екологічними обмеженнями.

- Моделі і механізми зміни цільового призначення Аналізуються різні моделі та механізми, що визначають процес зміни цільового призначення, включаючи адміністративні, економічні та соціальні фактори. Дослідження таких моделей допомагає зрозуміти, як різні підходи впливають на ефективність управління земельними ресурсами.

2. Практичні проблеми і виклики

- Процедурні аспекти Розглядаються проблеми, пов'язані з процедурами зміни цільового призначення, зокрема, складність та тривалість процедур, необхідність погодження з різними органами влади, а також проблеми, що виникають через брак або неповноту інформації.

- Вплив на навколишнє середовище Аналізується вплив зміни цільового призначення на навколишнє середовище, включаючи деградацію ґрунтів, забруднення водних ресурсів та зниження біорізноманіття. Вивчаються випадки негативних наслідків змін для екологічної рівноваги.

3. Методи аналізу та інструменти

- Геоінформаційні системи (ГІС)

Дослідження в цій області зосереджені на використанні ГІС для моніторингу та аналізу змін цільового призначення земель. ГІС дозволяють ефективно управляти даними, проводити просторовий аналіз і оцінювати вплив змін на території.

- Супутникові технології та дистанційне зондування (ДЗЗ)
Використання супутникових даних для відстеження змін в цільовому призначенні земель, оцінки масштабів і швидкості змін, а також для моніторингу їх наслідків на рівні території.

4. Правові аспекти і нормативні акти

- Правові дослідження

Аналізуються юридичні аспекти зміни цільового призначення, включаючи дослідження законодавчих актів, судових практик та регуляторних механізмів, що впливають на процеси змін. Вивчається, як різні країни впроваджують регуляторні норми і які результати це приносить.

- Проблеми реалізації політики

Оцінюються труднощі, з якими стикаються органи влади при реалізації політики зміни цільового призначення, включаючи проблеми з координацією між різними рівнями управління і нестачу ресурсів.

5. Приклади та кейси

- Аналіз конкретних випадків

Дослідження конкретних випадків зміни цільового призначення в різних країнах або регіонах, що допомагає виявити успішні практики і проблеми, які виникають в реальних умовах. Такі дослідження дозволяють зробити узагальнення і рекомендації для інших територій.

- Успішні практики і рішення

Оцінюються приклади успішних практик зміни цільового призначення, включаючи впровадження нових технологій, ефективні процедури та стратегії управління.

Наявні дослідження демонструють важливість комплексного підходу до проблеми зміни цільового призначення земель. Вони підкреслюють необхідність інтеграції правових, економічних, екологічних і технологічних аспектів для досягнення ефективного управління земельними ресурсами. Вивчення практичних проблем і успішних практик може допомогти в розробці більш ефективних політик і процедур для забезпечення стійкого розвитку територій.

РОЗДІЛ 2. МЕТОДОЛОГІЯ ДОСЛІДЖЕННЯ

2.1. Вибір методів та інструментів дослідження

Дослідження земельних питань має вирішальне значення для розуміння складної динаміки землекористування, землеустрою та впливу рішень, пов'язаних із землею. У цьому есе міститься вичерпний огляд різних методів, які використовуються для дослідження земельних питань. Ці методи охоплюють як кількісний, так і якісний підходи, і їх вибір залежить від конкретних цілей дослідження та контексту.

Огляд літератури:

Огляд літератури служить відправною точкою для розуміння існуючих знань і виявлення прогалин у дослідженнях. Це включає в себе критичний аналіз наукових робіт, звітів, тематичних досліджень і відповідних публікацій, щоб отримати уявлення про земельні проблеми, політику та передовий досвід. Огляд літератури допомагає сформулювати питання дослідження та забезпечує теоретичну основу для подальших досліджень.

Збір та аналіз даних:

Збір даних передбачає збір інформації з різних джерел. Просторові дані, отримані за допомогою геоінформаційних систем (ГІС), супутникових зображень або карт землекористування, пропонують повне розуміння моделей землекористування, змін і впливу. Статистичні дані державних установ, земельних реєстрів або місцевих органів влади надають кількісну інформацію про власність на землю, транзакції, економічні показники та екологічні фактори.

Тематичні дослідження:

Тематичні дослідження зосереджені на глибокому аналізі конкретних земельних проектів, політики чи регіонів. Вони передбачають збір первинних даних шляхом інтерв'ю, аналізу документів і спостереження на місці. Тематичні дослідження дають глибоке уявлення про складність земельних питань, місцевий контекст і вплив рішень, пов'язаних із землею, на різних зацікавлених сторін.

Правовий і політичний аналіз:

Правовий і політичний аналіз зосереджується на вивченні законів, нормативних актів і політики щодо земельних питань. Це передбачає вивчення законодавчої бази, систем землеволодіння, правил зонування та інституційних механізмів. Аналізуючи правові та політичні документи, дослідники можуть виявити прогалини, оцінити ефективність нормативних актів і запропонувати рекомендації щодо покращення управління земельними ресурсами.

Економетричний аналіз:

Економетричний аналіз використовує статистичні методи для дослідження економічних аспектів земельних питань. Він кількісно визначає зв'язки між змінними, пов'язаними із землею, такими як ціни на землю, інвестиції чи продуктивність сільського господарства. Економетричні моделі допомагають оцінити економічні наслідки змін у землекористуванні, політичних втручань і динаміки ринку.

Дослідження земельної проблематики потребує багатоаспектного підходу, який поєднує різноманітні методи та засоби. Вибір методів дослідження залежить від конкретних цілей дослідження, наявних ресурсів і контексту дослідження. Огляди літератури, опитування, збір і аналіз даних, тематичні дослідження, підходи участі, правовий і політичний аналіз, а також економетричний аналіз разом сприяють всебічному розумінню динаміки, пов'язаної із землею, сприяючи прийняттю рішень на основі фактичних даних і сталому управлінню землею. Дослідники повинні ретельно обирати та інтегрувати ці методи, щоб розглянути складності та нюанси земельних питань у своїй роботі.

Вибір методів та інструментів дослідження зміни цільового призначення земельних ділянок залежить від специфіки досліджуваної проблеми, цілей дослідження, доступних ресурсів та інформації. Основними методами та інструментами є:

1. Аналіз документів та правових актів
 - Метод: Юридичний аналіз

- Інструменти: Офіційні документи, нормативно-правові акти, законодавчі бази даних.

- Опис: Дослідження законодавства, регуляторних документів і політик, що регулюють зміну цільового призначення земель. Аналізуються правові норми, судові прецеденти, акти місцевих органів влади.

2. Емпіричні методи

- Метод: Опитування та інтерв'ю

- Інструменти: Анкети, опитувальники, інтерв'ю з експертами та представниками органів влади.

- Опис: Збір думок, досвіду і практик від фахівців, що працюють в галузі землекористування, забудовників, громадян, які були учасниками процесів зміни цільового призначення.

- Метод: Спостереження та польові дослідження

- Інструменти: Польові журнали, фото- та відеофіксація.

- Опис: Безпосереднє спостереження змін на місцевості, оцінка фізичного стану земель, наявності забудови та інфраструктури.

3. Геоінформаційні системи (ГІС) та дистанційне зондування Землі (ДЗЗ)

- Метод: Аналіз просторових даних

- Інструменти: ГІС, супутникові знімки, картографічне програмне забезпечення.

- Опис: Застосування ГІС для створення, аналізу і візуалізації картографічних даних. Використання супутникових знімків для аналізу змін у використанні земель, моніторингу динаміки змін, оцінки наслідків.

4. Економічний аналіз

- Метод: Оцінка економічної ефективності

- Інструменти: Економічні моделі, статистичні дані, фінансові показники.

- Опис: Аналіз економічних аспектів змін цільового призначення, включаючи оцінку вартості землі, витрат на розробку проектів, економічної вигоди від змін.

5. Екологічний аналіз

- Метод: Оцінка впливу на навколишнє середовище (ОВНС)
- Інструменти: Екологічні моделі, програми для моделювання екологічних процесів, екологічні звіти.
- Опис: Визначення потенційного впливу змін на екосистеми, водні ресурси, ґрунти, флору і фауну. Аналіз екологічних ризиків і розробка рекомендацій для їх мінімізації.

6. Соціологічні методи

- Метод: Соціологічне опитування
- Інструменти: Анкети, соціологічні дослідження.
- Опис: Дослідження громадської думки щодо змін цільового призначення земель, оцінка соціально-економічного впливу на місцеве населення.

7. Статистичний аналіз

- Метод: Аналіз статистичних даних
- Інструменти: Статистичне програмне забезпечення (наприклад, SPSS, R, Excel), бази даних.
- Опис: Використання статистичних методів для аналізу даних про землекористування, оцінка тенденцій і прогнозування майбутніх змін.

8. Моделювання і прогнозування

- Метод: Сценарний аналіз та моделювання
- Інструменти: Програмне забезпечення для моделювання (наприклад, MATLAB, AnyLogic), сценарні планування.
- Опис: Створення моделей можливих сценаріїв змін, оцінка їх наслідків і розробка рекомендацій щодо управління земельними ресурсами.

9. Інтердисциплінарний підхід

- Метод: Інтеграція різних наукових дисциплін
- Інструменти: Залучення фахівців з різних галузей (екологія, економіка, право, соціологія).

- **Опис:** Комплексний підхід до дослідження проблеми з урахуванням різних аспектів і перспектив.

Ці методи та інструменти дозволяють здійснювати глибокий і всебічний аналіз змін цільового призначення земельних ділянок, забезпечуючи обґрунтованість рішень і прогнозування можливих наслідків.

2.2. Опис критеріїв та показників для оцінки змін цільового призначення

Землі мають бути використовані відповідно до їх цільового призначення, яке визначається законодавством. Цільове призначення земельної ділянки встановлює правовий режим її експлуатації з метою забезпечення відповідності суспільним інтересам та запобігання шкоді навколишньому середовищу.

Цільове призначення землі не є природним, але ставлення до неї є результатом державного регулювання з метою використання земельних ресурсів на території країни. Призначення земель повинно відповідати потребам суспільства у сільськогосподарському та лісогосподарському виробництві, а також простору для житлової та виробничої забудови, транспортної інфраструктури та інших цілей.

Земля є обмеженим і невідновим ресурсом, тому збереження її корисних властивостей для майбутніх поколінь потребує встановлення допустимих та недопустимих способів експлуатації, мінімізації негативного впливу на довкілля. Важливо розрізняти, які види діяльності можуть здійснюватися на землі, а які повинні бути обмежені або заборонені з метою збереження земельних ресурсів та запобігання екологічним проблемам.

Окрема увага повинна бути приділена захисту осередків непорушеної природи, земель з лікувальними або рекреаційними властивостями, а також тих земель, які мають культурну цінність. Забезпечення продовольчої безпеки країни також пов'язане зі збереженням найбільш продуктивних і родючих земель.

Отже, цільове призначення земель є важливим правовим інструментом для забезпечення раціонального землекористування, охорони земель та задоволення суспільних потреб. Встановлення правильного цільового призначення земель є необхідним для збереження земельних ресурсів та забезпечення сталого розвитку.

Цільове призначення земельної ділянки є основою обов'язків землекористувача і важливою характеристикою землі. Земля має використовуватися відповідно до її цільового призначення, яке визначається законодавством. Навіть невикористання ділянки відповідно до її призначення може бути розглянуте як правопорушення.

Цільове призначення зазначається у правовстановлюючих документах на земельні ділянки, які надаються у власність або користування громадянам та юридичним особам. Чинне законодавство встановлює дев'ять категорій земель, а земельні ділянки, які не надаються у власність або користування, можуть бути у запасі. Проте, існуючий перелік категорій земель, успадкований від радянських часів, може не враховувати всіх видів земель.

Проблеми пов'язані з поділом земель на категорії стали актуальними в сучасних умовах. Наприклад, певні землі, які використовуються загальними населеними пунктами, залишаються поза межами існуючої класифікації земель. Це вимагає розгляду питання про доцільність збереження поділу земель на категорії у його поточному вигляді.

Отже, необхідно переглянути існуючу класифікацію земель та враховувати всі різновиди земель для забезпечення більш точного та відповідного регулювання їх використання. Це допоможе забезпечити більш ефективне управління земельними ресурсами та зменшити виникнення проблем, пов'язаних з їх поділом на категорії. . (ч. 4 ст. 83 ЗК України)

Законодавство не встановлює чітких критеріїв віднесення земельних ділянок до певних категорій, а також не має чітких вимог щодо фактичного використання земель для конкретних цілей. Відмічено, що виділення земельних

ділянок у відповідні категорії є умовним і залежить від наявності природних ресурсів, об'єктів історико-культурного значення, або необхідності використання земель для конкретних потреб.

Останнім часом зростає обговорення альтернативного принципу встановлення "цільового призначення земель" - зонування. Зонування є формою територіального планування, яке здійснюється у межах населених пунктів і встановлює вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Зонування застосовується при плануванні територій на місцевому рівні згідно із Законом "Про регулювання містобудівної діяльності".

Таким чином, зонування є альтернативою для встановлення "цільового призначення земель", оскільки воно забезпечує більш конкретні вимоги та обмеження щодо використання земельних ділянок у межах окремих зон, що сприяє більш точному регулюванню земельного використання. Зонування зазвичай встановлюється на місцевому рівні і враховує місцеві потреби та особливості території.

Відповідно до чинного законодавства України зміни цільового призначення земельних ділянок можуть оцінюватися за різними критеріями та показниками. Ось кілька ключових міркувань:

Дотримання норм землеустрою:

Оцініть, чи відповідає запропонована зміна цільовому призначенню положенням щодо планування землекористування на місцевому, регіональному та національному рівнях. Враховуйте такі фактори, як правила зонування, плани розвитку міст і політика землекористування, які регулюють конкретну територію, де розташована земельна ділянка.

Оцінка того, чи відповідає запропонована зміна цільовому призначенню правилам планування землекористування, вимагає ретельної оцінки різних факторів. Ось схема оцінки з урахуванням правил зонування, планів розвитку міст і політики землекористування:

1. Правила зонування:

Ознайомтеся з правилами зонування, що застосовуються до конкретної території, де розташована земельна ділянка. Оцініть, чи відповідає запропонована зміна визначеним зонам землекористування, визначеним у правилах зонування. Правила зонування зазвичай класифікують землю на різні зони, такі як житлова, комерційна, промислова, сільськогосподарська або рекреаційна, кожна з яких має конкретне дозволене землекористування. Визначте, чи відповідає запропонована зміна дозволених діяльностей із землекористування у відповідній зоні.

2. Плани розвитку міст:

Вивчіть міські плани розвитку, які регулюють відповідну територію. Міські плани розвитку окреслюють довгострокове бачення та цілі землекористування та розвитку в межах конкретної юрисдикції. Оцініть, чи відповідають запропоновані зміни цілям, стратегіям і керівним принципам, зазначеним у плані розвитку міста. Подумайте, чи зміна сприяє загальному баченню розвитку, формі міста та цілям сталого розвитку, викладеним у плані.

3. Політика землекористування:

Перегляньте політику землекористування на місцевому, регіональному та національному рівнях, яка стосується відповідної території. Ця політика містить керівні принципи та правила щодо землекористування, збереження та розвитку. Оцініть, чи відповідає запропонована зміна конкретній політиці землекористування та цілям, включаючи міркування щодо захисту навколишнього середовища, збереження природних ресурсів, збереження культурної спадщини та громадської безпеки. Розгляньте будь-яку конкретну політику чи нормативні акти, пов'язані із запропонованою зміною землекористування, наприклад, політику охорони сільськогосподарських угідь або збереження зелених насаджень.

4. Особливі призначення або охоронювані території:

Перевірте, чи належить земельна ділянка до будь-яких особливих цілей або охоронних територій, таких як природні заповідники, заповідні ландшафти чи об'єкти спадщини. Оцініть, чи відповідає запропонована зміна конкретним

нормам, обмеженням або планам управління, пов'язаним із цими областями. Розглянемо будь-які юридичні чи адміністративні процеси, необхідні для змін у таких визначених зонах.

5. Участь громадськості та консультації:

Оцініть, чи була адекватна участь громадськості та консультації під час процесу планування. Оцініть, чи отримали зацікавлені сторони, включаючи місцеві громади, жителів та організації, можливість надати свій внесок і висловити свої занепокоєння щодо запропонованих змін. Перевірте, чи належним чином у процесі прийняття рішень були враховані відгуки, отримані під час громадських консультацій.

Розглядаючи ці фактори та проводячи ретельний аналіз правил зонування, планів розвитку міст і політики землекористування, можна оцінити, чи відповідає запропонована зміна цільового призначення положенням планування землекористування на місцевому, регіональному та національному рівнях.

Вплив на навколишнє середовище:

Оцініть потенційний вплив запропонованих змін на навколишнє середовище. Враховуйте такі фактори, як екологічна цінність землі, потенційний вплив на біорізноманіття, водні ресурси, якість ґрунту, якість повітря та загальний екологічний баланс. Слід також враховувати відповідність вимогам оцінки впливу на навколишнє середовище та дотримання заходів пом'якшення.

Соціальні та економічні наслідки:

Оцініть соціальні та економічні наслідки зміни цільового призначення. Розглянемо потенційний вплив на місцеві громади, включаючи переміщення жителів або фермерів, зміни в доступі до зручностей і послуг, можливості працевлаштування, доступність житла та загальний соціально-економічний добробут території. Оцініть потенційні економічні вигоди, такі як створення робочих місць, збільшення податкових надходжень та економічне зростання.

Інфраструктура та комунальні послуги:

Вивчіть наявність і достатність інфраструктури та комунальних послуг для підтримки запропонованих змін. Враховуйте такі фактори, як транспортні мережі, доступ до систем водопостачання, каналізації, електроенергії та іншої необхідної інфраструктури. Оцініть, чи може існуюча інфраструктура задовольнити додаткові вимоги, що виникли в результаті зміни цільового призначення.

Правова та адміністративна відповідність:

Оцініть, чи відповідає запропонована зміна правовим та адміністративним вимогам, встановленим відповідними органами. Розгляньте необхідні дозволи, погодження та процедури, необхідні для зміни цільового призначення. Оцінювати дотримання процедур реєстрації землі, оцінки землі та будь-яких інших правових зобов'язань, передбачених законодавством України.

Громадські інтереси та залучення зацікавлених сторін:

Розгляньте, наскільки запропонована зміна служить суспільним інтересам і відповідає потребам і прагненням місцевих громад. Оцініть рівень залучення зацікавлених сторін і консультацій, які мали місце під час процесу прийняття рішень. Оцініть прозорість, інклюзивність і оперативність процесу прийняття рішень, щоб забезпечити належне врахування інтересів і проблем усіх зацікавлених сторін.

Стаття 20 Земельного кодексу України (ЗКУ) присвячена встановленню та зміні цільового призначення земельних ділянок. Згідно з цією статтею:

1. Віднесення земель до певної категорії здійснюється шляхом рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

2. Зміна цільового призначення земельних ділянок провадиться на основі проектів землеустрою, які відносяться до відведення цих ділянок.

3. Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів

землеустрою та передачу цих ділянок у власність або користування згідно зі своїми повноваженнями.

4. Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності здійснюється за ініціативою власників таких ділянок.

5. Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться залежно від їх місцезнаходження та адміністративної структури:

- Земельні ділянки, розташовані у межах населеного пункту, підлягають зміні цільового призначення відповідною сільською, селищною або міською радою.

- Земельні ділянки, розташовані за межами населеного пункту, підлягають зміні цільового призначення районною державною адміністрацією.

- Земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів, які не входять до території району або в разі відсутності районної державної адміністрації, підлягають зміні цільового призначення обласною державною адміністрацією.

Отже, встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок залежить від рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, а зміна цільового призначення земель приватної власності залежить від ініціативи власників ділянок та відповідних органів, в залежності від місцезнаходження ділянок та адміністративної структури.

Зміна цільового призначення земельної ділянки приватної власності, згідно з Земельним кодексом України, може бути здійснена без потреби отримання додаткових дозволів та попередніх згод місцевих органів влади. Цю зміну ініціюють самі власники земельних ділянок. Власники мають право самостійно вирішувати питання зміни цільового призначення своїх земельних ділянок.

Проте, щодо зміни цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності, цей процес знаходиться під відомством органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Саме ці органи

приймають рішення щодо затвердження проектів землеустрою, які включають зміну цільового призначення земельних ділянок. Після затвердження проектів, відповідні ділянки можуть бути передані у власність або надані в користування згідно з повноваженнями цих органів.

Отже, для зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності потрібно лише ініціатива власників, але для зміни цільового призначення земель державної або комунальної власності необхідні рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Оцінка змін цільового призначення земельних ділянок потребує розробки чітких критеріїв та показників, які дозволять визначити їх ефективність, вплив на економіку, соціальну сферу та навколишнє середовище. Нижче наведено основні критерії та відповідні показники для оцінки таких змін:

1. Економічні критерії

а) Вартість землі

- Показники: Зміна ринкової вартості землі до та після зміни цільового призначення, зміни в податкових надходженнях від земельного податку.

б) Ефективність використання земель

- Показники: Співвідношення між новим та старим економічним виходом (виробничі, комерційні або житлові проекти), рентабельність проектів на змінених ділянках.

в) Інвестиційна привабливість

- Показники: Зростання інвестицій в регіон, обсяг залучених інвестиційних коштів, кількість нових підприємств або проектів.

2. Екологічні критерії

а) Вплив на навколишнє середовище

- Показники: Зміна якості повітря, води та ґрунтів, рівень забруднення, втрати або збереження біорізноманіття.

б) Стійкість екосистем

- Показники: Рівень деградації екосистем, зміни в природному ландшафті, збереження природних резервів.

с) Енергоспоживання та використання ресурсів

- Показники: Енергоефективність нових проектів, споживання водних та інших природних ресурсів.

3. Соціальні критерії

а) Соціально-економічний розвиток

- Показники: Зростання кількості робочих місць, рівень зайнятості населення, зміни в рівні життя місцевого населення.

б) Доступ до інфраструктури та послуг

- Показники: Зміни в доступності соціальних послуг, транспортної інфраструктури, освіти та медицини.

с) Громадська думка та участь

- Показники: Рівень підтримки або опору змін серед місцевого населення, участь громадськості в процесі прийняття рішень.

4. Правові критерії

а) Відповідність законодавству

- Показники: Дотримання норм та вимог законодавства під час зміни цільового призначення, юридична чистота угод.

б) Проблеми з юридичним статусом

- Показники: Кількість судових справ або юридичних спорів, пов'язаних зі змінами цільового призначення.

5. Просторово-планувальні критерії

а) Відповідність генеральному плану

- Показники: Зміни в генеральному плані населених пунктів, відповідність проектів цільовому призначенню територій.

б) Інфраструктурна сумісність

- Показники: Здатність існуючої інфраструктури підтримувати нове використання земель, потреба в новій інфраструктурі.

6. Культурні та історичні критерії

а) Збереження культурної спадщини

- Показники: Збереження історичних пам'яток та об'єктів культурної спадщини, вплив на традиційний спосіб життя місцевих громад.

Оцінка змін цільового призначення земельних ділянок має бути багатокритеріальною та враховувати різні аспекти впливу таких змін. Використання чітко визначених критеріїв та показників дозволяє отримати об'єктивну та комплексну картину, допомагає у прийнятті рішень та плануванні подальших дій.

РОЗДІЛ 3. АНАЛІЗ ЗМІН ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

3.1. Аналіз процедури відведення земельної ділянки

Порядок відведення земельної ділянки в Україні регулюється відповідним законодавством, насамперед Земельним кодексом України та нормативно-правовими актами до нього. Порядок визначає етапи та вимоги до отримання фізичними або юридичними особами земельних ділянок різного призначення. Аналіз процедури відведення земельної ділянки згідно законодавства України:

1. Визначення категорій земель. Відповідно до статті 18 Земельного кодексу України всі землі на території України класифікуються за основним цільовим призначенням. До категорій належать землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі природного заповідника та іншого природоохоронного призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісового фонду, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інші.[1]

2. Повноваження щодо виділення: Виділення земельних ділянок здійснюється відповідними органами, які змінюються залежно від категорії землі та її розташування. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування мають повноваження приймати рішення про відведення земельних ділянок, передачу їх у власність чи надання використання (стаття 20).

3. Проект землеустрою: Для отримання земельної ділянки заявнику необхідно розробити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Цей проект містить документацію щодо землеустрою, технічні умови та іншу необхідну інформацію. Особливості оформлення необхідної документації

можуть відрізнятись в залежності від цільового призначення та місця розташування земельної ділянки.

4. Процедура подання та погодження: Заявник подає проект землеустрою разом із заявою до відповідного органу, відповідального за відведення землі. Орган розглядає проект та приймає рішення про затвердження проекту землеустрою та відведення земельної ділянки.

5. Консультації з громадськістю та залучення зацікавлених сторін: У деяких випадках необхідні консультації з громадськістю та залучення зацікавлених сторін, особливо щодо земельних ділянок, які мають значну цінність або мають потенційний екологічний чи соціальний вплив. Це забезпечує прозорість і дозволяє враховувати різні точки зору та інтереси.

6. Апеляційні скарги та спори: Якщо заяву про виділення земельної ділянки відхилено або не розглянуто, заявник має право оскаржити рішення до суду.

Важливо зазначити, що конкретні процедури та вимоги щодо виділення земельної ділянки можуть бути додатково визначені в місцевих нормативно-правових актах та інструкціях, з якими слід ознайомитися для отримання детальної інформації.

Загалом процедура виділення земельних ділянок в Україні спрямована на забезпечення прозорого та справедливого доступу до земельних ресурсів з урахуванням потреб сталого розвитку, охорони навколишнього середовища та інтересів місцевих громад.

Для отримання земельної ділянки у власність або користування, згідно з українським законодавством, потрібно пройти процедуру формування та отримання документації. Згідно зі статтею 50 [5], проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки є документ, який складається при зміні цільового призначення або формуванні нових ділянок. Документація проекту землеустрою містить наступні компоненти:

1. Завдання на розроблення проекту землеустрою.
2. Пояснювальна записка, що містить докладне пояснення проекту та його мету.
3. Копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, якщо земельна ділянка формується або змінюється за рахунок земель державної або комунальної власності.
4. Рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, якщо це передбачено законом.
5. Письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально або рішення суду, якщо земельна ділянка викупається або вилучається в порядку, передбаченому законодавством.
6. Довідку з державної статистичної звітності про наявність та розподіл земель за власниками та користувачами.
7. Матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування, якщо земельна ділянка формується.
8. Відомості про обчислення площі земельної ділянки, якщо земельна ділянка формується.
9. Копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, що розташовані на земельній ділянці, які за класом наслідків належать до об'єктів з середніми та значними наслідками.
10. Розрахунки втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, якщо передбачено законом.
11. Розрахунки збитків власників землі та користувачів, якщо передбачено законом.
12. Акт приймання-передачі межових знаків на зберігання, якщо земельна ділянка формується.
13. Акт перенесення меж охоронних зон, зон санітарної охорони та інших, якщо такі зони існують.

14. Перелік обмежень у використанні земельних ділянок.

15. Копіювання з кадастрової карти або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки.

16. Кадастровий план земельної ділянки.

17. Матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру, якщо земельна ділянка формується.

18. Матеріали погодження проекту землеустрою.[9]

Враховуючи всі перелічені документи, процедура отримання земельної ділянки відповідно до українського законодавства вимагає ретельної підготовки та уважності в складанні документації для успішного одержання земельних прав.

Аналізуючи наданий проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, можна зробити наступні висновки:

1. Проект землеустрою включає більшість документів, визначених відповідно до статті 50 [5] законодавства, що регулює процедуру зміни цільового призначення та формування земельних ділянок.

2. У даному випадку, якщо йдеться про відведення земельної ділянки для будівництва індивідуальних гаражів, певні документи, такі як згода землевласника, розрахунки втрат виробництва та збитків, можуть бути виключені з проекту, оскільки ці вимоги можуть не стосуватися даного типу проекту.

3. Проект землеустрою включає копії ліцензії та сертифікатів кваліфікації, які підтверджують правоздатність організації, що розробила проект, для проведення землепорядних та геодезичних робіт. Це сприяє забезпеченню якості та відповідності робіт вимогам.

4. У висновку місцевого управління Держгеокадастру зазначено про погодження проекту землеустрою, але підкреслюється, що остаточне рішення щодо передачі земельної ділянки приймається відповідно до законодавства уповноваженим органом. Це вказує на необхідність подальшого розгляду та прийняття рішення компетентним органом.

5. Після погодження проекту землеустрою, він передається до органів виконавчої влади або місцевого самоврядування для прийняття рішення щодо надання земельної ділянки у користування. Цей процес повинен відбутися протягом двотижневого строку.

6. Рішення про надання земельної ділянки у користування здійснюється органом виконавчої влади або місцевим самоврядуванням шляхом затвердження проекту землеустрою, вилучення земельних ділянок та надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов використання.

7. Відмова у затвердженні проекту землеустрою може бути підставою лише в разі невідповідності вимогам законодавства та нормативно-правових актів. В такому випадку можна оскаржити рішення до суду.

Загалом, проект землеустрою має задовольняти вимоги законодавства, включати необхідні документи та пройти погодження відповідно до встановленої процедури. Остаточне рішення щодо надання земельної ділянки у користування здійснюється компетентним органом виконавчої влади або місцевим самоврядуванням.

Аналіз процедури відведення земельної ділянки охоплює низку етапів і дій, необхідних для надання права користування земельною ділянкою (наприклад, в оренду, у власність або на інше право). Процедура відведення може змінюватися залежно від законодавства конкретної країни або регіону, мети використання земельної ділянки та її статусу. Ось загальний огляд основних етапів та кроків цієї процедури:

1. Визначення потреби у земельній ділянці

a) Постановка завдання

- **Опис:** Ініціатор (особа або організація) визначає необхідність отримання земельної ділянки для конкретної мети, наприклад, будівництва, сільськогосподарського використання тощо.

b) Попередній аналіз

- **Опис:** Вивчення можливих варіантів ділянок, їх місцезнаходження, цільового призначення, правового статусу і обмежень у використанні.

2. Підготовка документів та подання заяви

а) Підготовка заяви

- **Опис:** Підготовка необхідних документів для подання заяви, включаючи документи, що підтверджують правоздатність заявника, обґрунтування необхідності відведення, плановане використання земельної ділянки.

б) Подання заяви

- **Опис:** Заявник подає заяву до відповідного органу влади (наприклад, місцевої ради, державного агентства з земельних ресурсів). В заяві вказуються цільове призначення, розміри, місце розташування земельної ділянки.

3. Проведення геодезичних та кадастрових робіт

а) Геодезичні роботи

- **Опис:** Проведення геодезичної зйомки для визначення точних меж земельної ділянки, складання топографічного плану.

б) Кадастровий облік

- **Опис:** Постановка земельної ділянки на кадастровий облік, отримання кадастрового номера.

4. Розробка проекту землеустрою

а) Підготовка проекту

- **Опис:** Розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що включає опис меж ділянки, цільове призначення, використання території та інші технічні аспекти.

б) Експертиза проекту

- **Опис:** Проведення експертизи проекту землеустрою, включаючи екологічну та містобудівну оцінку.

5. Погодження та затвердження

а) Погодження проекту

- **Опис:** Проект землеустрою передається на погодження до різних органів влади (наприклад, екологічні, архітектурні служби), які мають компетенцію надавати або відмовляти у погодженні.

b) Затвердження проекту

- **Опис:** Після отримання всіх необхідних погоджень проект затверджується компетентним органом (наприклад, місцевою радою). Після цього видається рішення про відведення земельної ділянки.

6. Оформлення права на земельну ділянку

a) Державна реєстрація

- **Опис:** Реєстрація права на земельну ділянку у відповідному реєстрі (наприклад, Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно).

b) Оформлення документів

- **Опис:** Отримання документів, що підтверджують право користування або власності на земельну ділянку (наприклад, договір оренди, державний акт на право власності).

7. Виконання умов користування земельною ділянкою

a) Дотримання умов договору

- **Опис:** Забезпечення виконання умов договору користування, включаючи дотримання цільового призначення, термінів використання, здійснення відповідних платежів.

b) Контроль та нагляд

- **Опис:** Відповідні органи здійснюють контроль за дотриманням умов використання земельної ділянки, включаючи екологічний та технічний нагляд.

Процедура відведення земельної ділянки є комплексною і вимагає чіткого дотримання всіх законодавчих вимог та норм. Вона включає багатоетапний процес від планування і підготовки до погодження та реєстрації права на землю. Важливим аспектом є також виконання умов використання ділянки після її відведення.

3.2 Аналіз процедури зміни цільового призначення земельної ділянки

Процес зміни цільового призначення земельної ділянки передбачає розроблення проекту землеустрою, аналогічно процедурі відведення земельної

ділянки. Відповідно до статті 50 проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки є необхідним документом в обох випадках. При зміні цільового призначення земельної ділянки склад та порядок формування цієї документації залишаються незмінними.

Проте є суттєва різниця, коли справа доходить до ініціації проекту. Для земельних ділянок приватної власності розробка проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення необхідна лише з ініціативи власника без отримання дозволів відповідних органів. На відміну від земельних ділянок державної чи комунальної власності, де все ще потрібні дозволи Верховної Ради АР Крим, Ради міністрів АР Крим, інших органів державної влади чи місцевого самоврядування.

Розроблений проект землеустрою щодо цільового призначення землі підлягає погодженню органами державної влади так само, як і випадок землеустрою. Особливо цінні землі державної або комунальної власності можуть потребувати додаткового погодження з Верховною Радою України. Відведення земель природних і заповідних фондів, історико-культурних об'єктів, зміни земель лісгосподарського призначення державної або комунальної власності здійснюються за погодженням з Кабінетом Міністрів України.

Підсумовуючи, хоча процедура землевпорядної документації залишається незмінною для придбання землі та перепланування, вимоги до отримання дозволів та погоджень відрізняються залежно від форми власності та вартості землі.

Після затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки він підлягає додатковому погодженню. Щодо земель приватної власності зацікавлені особи мають подати заяву про затвердження проекту землеустрою до відповідних державних установ.

Стосовно земель державної або комунальної власності зміна цільового призначення здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами управління, органами місцевого самоврядування. До повноважень цих органів входить затвердження

проектів землеустрою, передача землі у власність або надання землі у користування.

Для земель приватної власності зміна цільового призначення визначається як:

- Землі, розташовані в районах житлової забудови, погоджуються сільськими, селищними та міськими радами.

- Знаходиться за межами житлової забудови, але в межах території, земельна ділянка погоджена обласною владою.

- щодо земель, розташованих за межами населених пунктів, які не належать до окремої області або на яких не утворено обласну державну адміністрацію, затверджуються Автономною Республікою Крим або обласною державною радою адміністрацією

Згідно з частиною першою статті 20 Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи управління чи органи місцевого самоврядування приймають рішення протягом місяця з дня надходження проекту землеустрою. Про погодження та зміни. Мета сюжету. Якщо Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування відмовить у зміні цільового призначення або залишить скаргу без розгляду, скарга може бути подана до суду.

Важливо зазначити, що щодо зміни цільового призначення цінних земель існують певні обмеження. Стаття 20, пункт 6 говорить, що ці землі можуть використовуватися лише за цільовим призначенням, особливо для об'єктів загальнодержавного значення, розвитку інфраструктури, розробки надр та суспільних потреб. Крім того, землі, зазначені у пунктах "а" і "б" частини першої статті 150, можуть бути віднесені до природно-заповідних фондів та іншого заповідного призначення або земель історико-культурного призначення.

Особливістю зміни призначення земель є те, що зазначені земельні категорії, які включають особливо цінні ділянки, мають обмежене призначення. Зокрема, це стосується деяких земель сільськогосподарського призначення та торфовищ. Землі сільськогосподарського призначення, які включають

нееродовані несолонцюваті чорноземи на лесових породах, незасолені несолонцюваті суглинкові луг-чорноземні ґрунти, опідзолені темно-сірі ґрунти та чорноземи на лісах і глеюваті, а також бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти, мають обмежене використання. Також до цих обмежень відносяться дерново-підзолисті суглинкові ґрунти, коричневі ґрунти на Південному узбережжі Криму та дернові глибокі ґрунти Закарпаття.

Земельні ділянки, що є торфовищами з глибиною залягання торфу більше одного метра і були осушені, також підлягають обмеженому використанню незалежно від їх глибини. Це пов'язано з унікальними особливостями таких торфовищ, які потребують спеціального підходу до експлуатації та охорони.

Отже, при зміні призначення земельної ділянки з окремих особливо цінних категорій, враховуються обмеження та специфічні вимоги для їх використання з метою збереження природних ресурсів та забезпечення екологічної стійкості.

Після аналізу процедур відведення та зміни цільового призначення земельних ділянок, можна зробити висновок, що вони визначені достатньо чітко в законодавчих актах України. Варто зазначити, що ці процедури мають багато спільних елементів, особливо у відношенні до розробки документації з землеустрою, а також у відношенні погодження та затвердження цієї документації. Однак, не можна повністю зрівнювати ці процедури, оскільки зміна цільового призначення земельних ділянок фактично передбачає зміну умов, які були встановлені під час формування цих ділянок.

Серед позитивних аспектів процедур відведення та зміни цільового призначення земельних ділянок можна виділити наступне:

- Визначено перелік та склад необхідних документів для відведення або зміни цільового призначення земельних ділянок.
- Чітко визначено органи державної влади, які здійснюють погодження та затвердження документації з землеустрою.

- Для набувачів прав на земельні ділянки чітко розписані кроки, які вони повинні здійснити для отримання ділянки у власність, користування або зміни цільового призначення.

Проте, процедури також мають свої недоліки:

- Не визначено склад матеріалів геодезичних вишукувань, що мають бути включені у проекти землеустрою.

- У нормативно-правових актах надано лише зразок договору та його додатку, а інші документи розроблюються розробниками документації самостійно.

Згідно зі статтею 20 [1], рішення щодо віднесення земель до певної категорії приймають органи державної влади, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Важливо відмітити, що набувач права на земельну ділянку самостійно зазначає бажане цільове призначення в своєму клопотанні до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. Остаточне рішення про цільове призначення приймають зазначені органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування.

Оцінка наслідків змін цільового призначення для довкілля та соціально-економічного розвитку регіону є важливим аспектом, який необхідно враховувати. При зміні цільового призначення земельної ділянки важливо оцінити потенційний вплив на навколишнє середовище, включаючи такі фактори, як біорізноманіття, екосистеми, водні ресурси, якість повітря та якість ґрунту. Крім того, слід оцінити соціально-економічні наслідки змін, беручи до уваги такі фактори, як моделі землекористування, продуктивність сільського господарства, розвиток інфраструктури, можливості працевлаштування та добробут місцевих громад.

Щоб оцінити наслідки для навколишнього середовища, можна проводити різні дослідження та оцінки, наприклад, оцінку впливу на навколишнє середовище (ОВНС) або стратегічну екологічну оцінку (СЕО). Ці оцінки

допомагають визначити потенційні ризики, впливи та заходи пом'якшення, пов'язані зі змінами у землекористуванні. Вони враховують вплив на флору та фауну, втрату середовища існування, потенційне забруднення або зараження, а також загальний екологічний баланс регіону.

З точки зору соціально-економічного розвитку, оцінка повинна враховувати наслідки для місцевих громад, підприємств і загальної регіональної економіки. Це може включати аналіз потенційних впливів на сільське господарство, лісове господарство, туризм, розвиток інфраструктури та можливості працевлаштування. Оцінка соціально-економічного впливу допомагає визначити потенційні переваги, проблеми та необхідні заходи для забезпечення сталого розвитку та добробуту постраждалих громад.

Крім того, залучення зацікавлених сторін і процеси громадських консультацій є життєво важливими для збору інформації та точок зору від місцевих громад, екологічних організацій, представників промисловості та інших відповідних зацікавлених сторін. Такий спільний підхід підвищує прозорість, інклюзивність та врахування різноманітних інтересів у процесах прийняття рішень.

Загалом, проведення всебічної оцінки наслідків змін цільового призначення для довкілля та соціально-економічного розвитку регіону має важливе значення для прийняття обґрунтованих рішень, які збалансовують потреби розвитку з екологічною стійкістю та добробутом громади.

Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки включає ряд кроків та етапів, спрямованих на офіційне визнання нового способу використання земельної ділянки. Ця процедура може відрізнятися в залежності від країни чи регіону, а також від конкретних умов використання землі. Ось загальний огляд основних етапів:

1. Ініціація процесу зміни цільового призначення

а) Заявник (ініціатор зміни)

- Опис: Зміна цільового призначення може ініціюватися власником землі, орендарем або зацікавленою особою (наприклад, інвестором). Ініціатор

визначає потребу у зміні цільового призначення, пов'язану з планованим використанням земельної ділянки.

б) Оцінка доцільності зміни

- Опис: Проведення попереднього аналізу для визначення доцільності зміни цільового призначення, включаючи економічні, екологічні та соціальні аспекти.

2. Підготовка та подання заяви

а) Підготовка необхідних документів

- Опис: Збір документів, що підтверджують право на земельну ділянку, плани на її використання після зміни цільового призначення, результати попереднього аналізу.

б) Подання заяви

- Опис: Подання заяви до відповідного органу місцевого самоврядування або іншого компетентного органу. Заява має містити інформацію про поточне та плановане цільове призначення, обґрунтування необхідності зміни.

3. Розгляд заяви та попереднє погодження

а) Розгляд заяви компетентним органом

- Опис: Орган, що розглядає заяву, перевіряє відповідність документів вимогам законодавства та планам територіального розвитку.

б) Попереднє погодження

- Опис: Проведення громадських слухань або консультацій з метою врахування думки громади та інших зацікавлених сторін. Орган може також вимагати додаткових погоджень від інших відомств (екологічних, архітектурних, санітарних тощо).

4. Розробка проекту зміни цільового призначення

а) Підготовка проекту зміни

- Опис: Розробка детального проекту зміни цільового призначення, який включає нові параметри використання земельної ділянки, можливі обмеження та умови.

b) Експертиза проекту

- Опис: Проведення експертизи проекту, включаючи оцінку впливу на навколишнє середовище, соціально-економічні аспекти та інші важливі фактори.

5. Затвердження змін

a) Прийняття рішення

- Опис: Після завершення експертизи та розгляду всіх необхідних погоджень відповідний орган влади (наприклад, місцева рада або державний орган) приймає рішення про затвердження або відхилення змін цільового призначення.

b) Публічне оголошення рішення

- Опис: Рішення про зміну цільового призначення повинно бути офіційно оголошене та опубліковане для громадськості.

6. Оформлення документів

a) Державна реєстрація

- Опис: Оновлення інформації в державному реєстрі прав на нерухоме майно з відображенням нових даних про цільове призначення.

b) Оформлення змін до правовстановлюючих документів

- Опис: Внесення змін до договорів, угод та інших документів, що підтверджують право на земельну ділянку відповідно до нового цільового призначення.

7. Виконання умов нового цільового призначення

a) Використання земельної ділянки згідно з новим цільовим призначенням

- Опис: Забезпечення дотримання умов, визначених у проекті зміни цільового призначення, включаючи можливі обмеження та вимоги.

b) Контроль та нагляд

- Опис: Органи контролю здійснюють нагляд за дотриманням нового цільового призначення, забезпеченням екологічної безпеки та інших умов.

Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки є багатоступеневою і включає підготовку, розгляд і затвердження проекту зміни. Важливим аспектом є дотримання всіх законодавчих вимог, проведення

експертиз та погоджень, а також забезпечення прозорості та врахування громадської думки. Цей процес забезпечує ефективне управління земельними ресурсами та їх раціональне використання.

Аналіз процедури зміни цільового призначення земельної ділянки включає кілька етапів, які передбачають виконання адміністративних, юридичних, технічних та інших заходів. Цей процес є регламентованим законодавством і вимагає дотримання певних вимог та процедур. Нижче наведено детальний опис основних етапів та дій, які необхідно виконати для зміни цільового призначення земельної ділянки.

1. Підготовчий етап

а) Визначення потреби в зміні цільового призначення

- **Опис:** Власник або користувач земельної ділянки визначає необхідність зміни цільового призначення ділянки. Це може бути пов'язано з новими планами використання землі, такими як будівництво, зміна сільськогосподарського використання на промислове тощо.

б) Попередній аналіз

- **Опис:** Вивчення чинного генерального плану розвитку території, місцевих правил забудови та використання земель, а також існуючих обмежень та умов використання ділянки.

2. Збір та підготовка необхідних документів

а) Підготовка заяви

- **Опис:** Підготовка заяви про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка подається до відповідного органу місцевого самоврядування або державного органу.

б) Збір супровідних документів

- **Опис:** Збір документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою, топографічні плани, проектні документи, екологічні висновки та інші необхідні матеріали.

3. Проведення геодезичних та кадастрових робіт

а) Геодезична зйомка

- Опис: Проведення геодезичних робіт для визначення точних меж земельної ділянки та складання топографічного плану.

b) Кадастровий облік

- Опис: Постановка земельної ділянки на кадастровий облік або внесення змін до існуючого кадастрового обліку, отримання кадастрового номера.

4. Розробка та погодження проекту зміни цільового призначення

a) Розробка проекту

- Опис: Розробка проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, який включає технічні, економічні та екологічні обґрунтування.

b) Погодження проекту

- Опис: Погодження проекту з відповідними органами влади (екологічними, архітектурними службами, органами містобудування тощо), які мають компетенцію надавати або відмовляти у погодженні.

5. Затвердження проекту

a) Затвердження проекту місцевими органами влади

- Опис: Після отримання всіх необхідних погоджень проект передається на затвердження до компетентного органу місцевого самоврядування або державного органу.

b) Видання рішення про зміну цільового призначення

- Опис: Компетентний орган видає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яке набуває чинності після його офіційного оприлюднення.

6. Державна реєстрація змін

a) Подання документів для реєстрації

- Опис: Подання рішення про зміну цільового призначення та всіх супутніх документів до органу, який здійснює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно.

b) Внесення змін до реєстру

- Опис: Внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отримання оновлених документів, що підтверджують нове цільове призначення земельної ділянки.

7. Виконання умов нового цільового призначення

а) Дотримання вимог та обмежень

- Опис: Виконання умов та обмежень, передбачених новим цільовим призначенням земельної ділянки, включаючи дотримання екологічних, містобудівних та інших нормативів.

б) Контроль та моніторинг

- Опис: Відповідні органи здійснюють контроль за дотриманням умов використання земельної ділянки згідно з новим цільовим призначенням, проведення регулярного моніторингу.

Процедура зміни цільового призначення земельної ділянки є складною і багатоступеневою, що включає адміністративні, юридичні, технічні та інші аспекти. Вона потребує ретельної підготовки документів, погодження з відповідними органами влади та виконання всіх вимог і умов, передбачених законодавством.

РОЗДІЛ 4. ОХОРОНА ПРАЦІ

Охорона праці в землеустрої охоплює заходи, спрямовані на забезпечення безпеки та здоров'я працівників, які виконують різноманітні види робіт у цій галузі. Землеустрої включає в себе проведення геодезичних, картографічних, проектних і землеоціночних робіт, а також робіт, пов'язаних з управлінням земельними ресурсами. Охорона праці в цьому контексті стосується як фізичних, так і організаційних аспектів безпеки.

1. Організаційні аспекти охорони праці

а) Визначення небезпечних і шкідливих факторів

- **Опис:** Визначення можливих ризиків і небезпечних факторів для працівників, які можуть включати фізичні ризики, хімічні речовини, стресові умови праці та інші.

б) Планування заходів з охорони праці

- **Опис:** Розробка і впровадження плану заходів щодо запобігання нещасним випадкам і професійним захворюванням, включаючи створення інструкцій з охорони праці для працівників.

в) Навчання та інструктажі

- **Опис:** Проведення регулярних навчань та інструктажів з охорони праці для працівників, ознайомлення їх з правилами безпеки, використанням засобів індивідуального захисту (ЗІЗ) та діями у разі надзвичайних ситуацій.

2. Технічні аспекти охорони праці

а) Засоби індивідуального захисту (ЗІЗ)

- **Опис:** Забезпечення працівників засобами індивідуального захисту, такими як захисні каски, окуляри, рукавиці, взуття, спеціальний одяг, респіратори тощо.

б) Безпека при виконанні геодезичних робіт

- **Опис:** Забезпечення безпеки при проведенні геодезичних робіт, включаючи правильну установку і використання геодезичних приладів,

дотримання безпечної відстані від працюючого обладнання та транспортних засобів.

с) Робота в польових умовах

- Опис: Організація безпеки при виконанні робіт у польових умовах, включаючи запобігання ризикам, пов'язаним з погодними умовами, дикими тваринами, нерівною місцевістю тощо.

3. Контроль і моніторинг стану охорони праці

а) Регулярні перевірки і аудит

- Опис: Проведення регулярних перевірок і аудиту стану охорони праці, виявлення і усунення недоліків, контроль за дотриманням вимог охорони праці.

б) Ведення документації

- Опис: Ведення необхідної документації щодо охорони праці, включаючи журнали інструктажів, акти про нещасні випадки, звіти про виконання заходів з охорони праці.

с) Аналіз та поліпшення системи охорони праці

- Опис: Регулярний аналіз ефективності заходів з охорони праці та впровадження нових технологій і методів для підвищення рівня безпеки працівників.

Висновок

Охорона праці в землеустрої є важливим компонентом управління робочим процесом, що забезпечує збереження здоров'я та життя працівників. Вона включає як організаційні, так і технічні заходи, спрямовані на запобігання нещасним випадкам та професійним захворюванням. Ефективна система охорони праці вимагає постійного моніторингу, навчання персоналу і поліпшення умов праці.

ВИСНОВКИ

Висновки щодо дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення земельних ділянок:

1. Процедури зміни цільового призначення земельних ділянок достатньо чітко визначені у нормативно-правових актах України. Нормативна база включає в себе вимоги щодо складу документів та послідовності дій під час зміни цільового призначення.

2. Розробка проекту землеустрою є обов'язковою перед зміною цільового призначення земельної ділянки. Проект землеустрою включає різноманітні документи, такі як завдання на розроблення, пояснювальну записку, документи про погодження та згоду зацікавлених сторін.

3. В процесі зміни цільового призначення земельних ділянок важливо враховувати вимоги законодавства, зокрема стосовно виконання певних процедур, отримання дозволів та погоджень відповідних органів.

4. Перед зміною цільового призначення земельної ділянки необхідно враховувати можливі наслідки цієї зміни для навколишнього середовища та соціально-економічного розвитку регіону. Дослідження впливу зміни призначення на довкілля та соціально-економічні показники має проводитися перед прийняттям рішення.

5. Процес зміни цільового призначення земельних ділянок має свої позитивні та негативні аспекти. Позитивними аспектами є визначення переліку необхідних документів, розробників та погоджувачих органів, а також визначення дій для набувачів права на земельну ділянку. Негативними аспектами можуть бути недостатнє визначення складу матеріалів та вимог щодо певних аспектів процесу.

6. Процедури зміни цільового призначення земельних ділянок варіюються залежно від їх розташування (населений пункт, особливо цінні землі і т.д.) і можуть потребувати додаткового погодження відповідно до сфери використання землі.

Загалом, дослідження особливостей процесу зміни цільового призначення земельних ділянок вказує на необхідність дотримання законодавства та процедур під час зміни призначення. Окрім того, слід звертати увагу на вплив таких змін на навколишнє середовище та соціально-економічний розвиток регіону.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ ТА ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Ковальській Д.В. Земельно-процесуальні правовідносини : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2006. 20 с.3.
3. Світличний О.П. Адміністративні правовідносини у сфері земельних ресурсів України: проблеми теорії та практики правозастосування : монографія. Донецьк : Державне вид-во «Донбас», 2011. 410 с
4. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
5. Класифікація видів цільового призначення земель, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10>.
6. Мірошніченко А.М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії / А.М. Мірошніченко. – Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 12. – С. 42–51.
7. Полтавець А.М. Проблеми формування режиму територій, які використовують із рекреаційною метою / А.М. Полтавець. – Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2013. – № 3. – С. 68–79.
8. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 № 2456-XII (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>
9. Типовий договір про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 № 266 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/266-2004-%D0%BF>.

10. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10>.

11. Інструкція з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500, затверджена наказом Головного управління геодезії, картографії та кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/en/z0393-98>.

12. Закон України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>. 14. СОУ ДКЗР 00032632-012:2009. Оцінка земель. Правила розроблення технічної документації з нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 24.06.2009 № 335. Видання офіційне. – Київ, 2009. – 91 с.

13. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» від 17.06.2004 № 1808-IV (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1808-15>.

14. Порядок нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 № 489 (Електрон. Ресурс) / Спосіб доступу: URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1647-16>.

15. Офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру [Електрон. ресурс] / Спосіб доступу: URL: <https://land.gov.ua/icat/otsinka-zemel/>. Дата звернення: 07.11.2019.

16. Офіційний сайт Головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у Дніпропетровській області [Електрон. ресурс] / Спосіб доступу: URL: <http://dniproperetrovska.land.gov.ua/info/dostup-dopublichnoi-informatsii/>. Дата звернення: 08.11.2019.

17. Офіційний сайт Головного управління Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у місті Києві [Електрон. ресурс] / Спосіб доступу: URL: <http://kyiv.land.gov.ua/info/zakonodavchi-ta-normatyvno-pravovi-aktyz-otsinky-zemel/>. Дата звернення: 08.11.2019.

18. Бендюженко Б.В. Про визначення категорій земель для деяких земельних ділянок: матеріали VI Всеукраїнської науково-технічної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Молодь: наука та інновації 2018» (м. Дніпро 15-16 листопада 2018 року). – Дніпро: НТУ «ДП», 2018. – 6-4 – 6-5 с.

19. Бендюженко Б.В. Про землі житлової та громадської забудови і енергетики: матеріали X Ювілейної Всеукраїнської науково-технічної конференції студентів, аспірантів і молодих вчених «Наукова весна» (м. Дніпро 25 – 26 квітня 2019 року). – Дніпро: НТУ «ДП», 2019. – 6-2 – 6-3 с.