



# ВЕРХОВНА РАДА УКРАЇНИ

Комітет з питань організації державної влади, місцевого самоврядування,  
регіонального розвитку та містобудування

---

## ВИСНОВОК

від 4 грудня 2019 року  
Протокол № 10

**Про проект Закону України  
про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих  
актів щодо планування використання земель  
(реєстр. № 2280 від 17.10.2019)**

---

Комітет Верховної Ради України з питань організації державної влади, місцевого самоврядування, регіонального розвитку та містобудування за дорученням Голови Верховної Ради України Д.Разумкова розглянув на своєму засіданні 4 грудня 2019 року проект Закону України про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель (реєстр. № 2280 від 17.10.2019), поданий народними депутатами України А.Чорноморовим, А.Нагаєвським, Д.Костюк, О.Шуляк та іншими народними депутатами України.

За визначенням суб'єктів права законодавчої ініціативи законопроектом пропонується врегулювання питань встановлення меж громад; комплексного просторового планування територій громад, що скасовує необхідність розроблення декількох видів містобудівної документації та документації із землеустрою; унормування питань, пов'язаних із її затвердженням; нормування формування електронної картографічної основи для планування території; забезпечення реального зв'язку програм соціально-економічного розвитку із документацією із просторового планування, а також створення прозорого та неконфліктного механізму врахування громадських та приватних інтересів через прозорі громадські обговорення.

Проектом передбачається внести зміни до 7 законодавчих актів України, а саме, Земельного та Водного кодексів України, законів України "Про регулювання містобудівної діяльності", "Про землеустрій", "Про Державний земельний кадастр", "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності", "Про місцеве самоврядування в Україні".

За наслідками аналізу запропонованих проектом змін до вищезазначених законодавчих актів України відзначається наступне.

Базовими положеннями законопроекту пропонується введення до законодавства окремого виду містобудівної документації комплексного плану просторового розвитку громади, що одночасно визначається документацією із землеустрою, на підставі якої, зокрема, передбачається:

формування земельних ділянок як об'єктів цивільних прав та самостійне визначення власником земельної ділянки її цільового призначення, (пропоновані зміни до статей 20, 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України);

внесення відомостей до Державного земельного кадастру про цільове призначення земельних ділянок, а саме, щодо категорії земель, функціонального призначення території, виду цільового призначення в межах певної категорії земель (пропоновані зміни до статті 21 Закону України "Про Державний земельний кадастр");

прийняття рішень про передачу безоплатно у власність і надання у користування земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб (пропоновані зміни до статей 118, 123 Земельного кодексу України, частини другої статті 7 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" відповідно).

Проте, положеннями проекту не визначено критеріїв та випадків, за яких комплексний план просторового розвитку громади встановлює черговість розроблення генеральних планів окремих населених пунктів громади та детальних планів території або він безпосередньо містить відповідні планувальні рішення зазначеної містобудівної документації, про що йдеться у абзаці третьому частини першої запропонованої статті 16<sup>1</sup> Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". В цьому вже є протиріччя. Не зрозуміло, цей план є документацією, яка визначає функціональне призначення територій населеного пункту чи лише встановлює черговість розроблення генеральних планів населених пунктів, що входять до складу громади. Фактично визнається, що комплексний план просторового розвитку громади є схемою планування території, яка є документацією регіонального рівня. Що, по суті, примушує розробляти спочатку документацію регіонального рівня (схему планування території), а потім – місцевого рівня (генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій населених пунктів та детальні плани територій), що, в свою чергу, збільшує терміни розроблення містобудівної документації та її вартість.

Нівелювання містобудівної документації на місцевому рівні підтверджується необґрунтованим виключенням передбачених частиною другою статті 16 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" положень щодо оновлення містобудівної документації.

Доповнення Закону України "Про землеустрій" статтею 45<sup>1</sup> "Комплексний план просторового розвитку громади", положеннями якої

передбачається, що Порядок розроблення, склад та зміст комплексних планів просторового розвитку громад визначаються Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", не відповідає частині третій статті 25 Закону України "Про землеустрій", згідно із якою види документації із землеустрою та їх склад встановлюються виключно цим Законом.

Пропонована проектом нова стаття 45<sup>1</sup> Закону України "Про землеустрій" також не узгоджується із новою статтею 16<sup>1</sup> Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" в частині відсутності (не встановлення) у ній положень щодо складу та змісту комплексних планів просторового розвитку громад (як різновиду документації із землеустрою), що унеможливить реалізацію передбачених проектом положень до статті 20 Земельного кодексу України в частині самостійного визначення власником земельної ділянки її цільового призначення, до статей 118 та 123 Земельного кодексу України в частині прийняття рішень про передачу безоплатно у власність і надання у користування земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, статті 21 Закону України "Про Державний земельний кадастр" в частині внесення відомостей до Державного земельного кадастру про цільове призначення земельних ділянок, а саме, щодо категорії земель, функціонального призначення території, виду цільового призначення в межах певної категорії земель тощо.

Враховуючи положення пропонованої проектом статті 16<sup>1</sup> Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", що регламентують визначення Кабінетом Міністрів України складу та джерел отримання переліку відомостей – вихідних даних для розроблення, а також суттєвий перелік просторових даних, метаданих та інших елементів проектних рішень комплексного плану просторового розвитку громади, з урахуванням визначення у його складі відповідних матеріалів, необхідних для формування земельних ділянок та вирішення інших земельних питань, а також приймаючи до уваги значні площі територіальних громад (в середньому близько 150 кв. км, максимальна близько 480 кв. км), потребує додаткових розрахунків можливість розроблення комплексного плану просторового розвитку громади у передбачених ним обсягах реалізації його рішень в майбутньому та забезпечення фінансування цих робіт органами місцевого самоврядування.

Крім того, пропоновані положення нового пункту 9-1 статті 186 Земельного кодексу України, за яким комплексні плани просторового розвитку громад погоджуються і затверджуються в порядку, встановленому Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності", не узгоджується із пропонованою статтею 16<sup>1</sup> цього ж Закону в частині відсутності (не встановлення) у ній положень щодо погодження комплексних планів просторового розвитку громад.

Пропоновані законопроектom підходи щодо встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок (нова редакція статті 20 Земельного кодексу України) носять декларативний характер, засновані на безконтрольних принципах, не містять процедур до самостійного визначення цільового призначення земельної ділянки її власником в межах відповідного виду

функціонального призначення території, визначеного затвердженим комплексним планом просторового розвитку громади.

Означені у статтях 118 та 123 Земельного кодексу України новели по запровадженню нових підходів до процедури відведення земельних ділянок, зокрема без одержання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, а також подання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування публічного повідомлення про наміри розроблення проекту землеустрою щодо відведення відповідної земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності, і відображення орієнтовного місця розташування відповідної земельної ділянки на Публічній кадастровій карті, потребують уточнення з метою недопущення чергового перерозподілу земельних ділянок, відомості про які не перенесені до Державного земельного кадастру із Державного реєстру земель.

Пропоновані законопроектом зміни до частини восьмої статті 118, та частини четвертої статті 123 Земельного кодексу України руйнують консолідуючі зв'язки із статтею 186<sup>1</sup> цього ж Кодексу в частині погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Також, є необґрунтованим доповнення частини першої статті 1 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" визначенням "територія громади – територія, у межах якої громада реалізує свої повноваження щодо вирішення питань місцевого значення відповідно до Конституції і законів України", адже таке поняття "територія громади" не зустрічається у цьому Законі.

Головне науково-експертне управління Апарату Верховної Ради України у своєму висновку зазначає, що законопроект за результатами розгляду у першому читанні доцільно направити на доопрацювання.

Заслухавши інформацію підкомітету з питань містобудування, благоустрою та земельних відносин у межах територій забудови, з'ясувавши позицію народних депутатів України – членів Комітету, запрошених на засідання осіб та всебічно обговоривши питання, **Комітет ухвалив:**

1. Вважати за доцільне запропонувати Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики, визначеного головним з підготовки і опрацювання даного законопроекту, рекомендувати Верховній Раді України відповідно до пункту 1 частини першої статті 114 Регламенту Верховної Ради України проект Закону України про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель (реєстр. № 2280 від 17.10.2019), поданий народними депутатами України А.Чорноморовим, А.Нагаєвським, Д.Костюк, О.Шуляк та іншими народними депутатами України, за наслідками розгляду в першому читанні прийняти за основу.

2. Надіслати даний Висновок Комітету Верховної Ради України з питань аграрної та земельної політики.

**Голова Комітету**

**А. КЛОЧКО**