

Межі компетенції експерта в галузі експертизи з питань землеустрою під час визначення співвідношення фактичного використання земельних ділянок функціональному та цільовому призначенням

Анна Штерндок

завідувач сектору лабораторії будівельно-технічних досліджень, Національний науковий центр
«Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України,
м. Харків, Україна, ORCID: <https://orcid.org/0009-0006-9367-6932>, e-mail: anny13438381@gmail.com

Анатолій Луданний

старший судовий експерт лабораторії будівельно-технічних досліджень, Національний науковий центр
«Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України,
м. Харків, Україна, e-mail: kelfyubq@ukr.net

Оксана Бохонська

науковий співробітник лабораторії будівельно-технічних досліджень, Національний науковий центр
«Інститут судових експертиз ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України,
м. Харків, Україна, e-mail: 380673331415@ukr.net

Проведення досліджень у галузі судових експертиз з питань землеустрою потребує знань щодо наявної ситуації та чинного законодавства України, а також аналізу конкретної ситуації.

Ключові слова: функціональні зони; зонування; функціональне призначення території; цільове призначення території; Державний земельний кадастр; співвідношення; реєстратор.

The Limits of the Expert's Competence in the Field of Land Management Expertise When Determining the Ratio of the Actual Use of Land Plots to their Functional and Intended Purpose

Anna Shterndok, Anatoliy Lydanniy, Oksana Bohonska

Conducting research in the field of forensic expertise on land management issues requires knowledge of the existing situation and current legislation of Ukraine and analysis of the situation.

Keywords: functional zones; zoning; functional destination of the territory; targeted destination of the territory; state land cadastre; correlation; registrar.

Проведення досліджень у галузі судових експертиз з питань землеустрою потребує наявності знань щодо наявної ситуації та чинного законодавства України й аналіз ситуації.

Відповідність цільового та функціонального призначення є ключовим принципом у земельному, містобудівному та цивільному праві.

Процес перебудови наявних і будівництво нових населених пунктів здійснюються за принципом зонування їх території, який увійшов в теорію і практику планування населених пунктів.

За цим принципом територія населених пунктів поділяється на такі функціональні зони:

- промислову (виробничу);
- транспортну;
- житлову (сельбищну);
- зелену (захисну);
- сільськогосподарську.

Специфічна функція зонування полягає в найбільш раціональному розподілі території населеного пункту для різного використання і визначення місць для розташування будівель залежно від їх призначення, поведінки і виду будівельних матеріалів.

Виходячи з цього, зонування поділяється на функціональне й будівельне.

Функціональне зонування — це розподіл території населеного пункту на окремі



частини, які визначені для певного цільового призначення.

Функціональна зона — це поняття збірне. Вона може розміщуватись в одному місці або розосереджено на декількох ділянках. У сільських населених пунктах їх територія поділяється на дві основні зони: житлову (сельбищну) і виробничу. Водночас можуть бути виокремлені санітарно-захисна, комунально-складська і транспортна зони.

Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації (затверджено постановою КМУ від 01.09.2021 р. № 926) визначено такі поняття [1]:

- вид використання території — набір дозволених видів цільового призначення земельних ділянок, що поєднуються за подібністю відповідних ознак;
- функціональне використання території — наявне використання території за переважною функцією (громадська, житлова, виробнича тощо);
- функціональне призначення території — перспективне використання території за переважною функцією, яка встановлена планом зонування території у складі відповідного виду містобудівної документації.

У ч. 5 ст. 20 Земельного кодексу України встановлено, що *«класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок, видів функціонального призначення територій та співвідношення між ними, а також правила його застосування з визначенням категорій земель та видів цільового призначення земельних ділянок, які можуть встановлюватися в межах відповідної функціональної зони, затверджуються Кабінетом Міністрів України. Зазначені класифікатор та правила використовуються для ведення Державного земельного кадастру і містобудівного кадастру»* [2].

Віднесення земельних ділянок до певних категорій та виду цільового призначення земельних ділянок має відповідати класифікатору та правилам, зазначеним у ст. 20 Земельного кодексу України [2].

Відповідно до ч. 1 ст. 22, ст. 38, 43, 47, 50, 53, ч. 1 ст. 55, ч. 1 ст. 58, ч. 1 ст. 65 Земельного кодексу України:

- землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей;
- до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування;
- землі природно-заповідного фонду — це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду;
- до земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей;
- до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів;
- до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби;
- до земель лісгосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі,

які надані та використовуються для потреб лісового господарства;

- до земель водного фонду належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, не зайнятими лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм, крім земель, зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів; штучно створеними земельними ділянками в межах акваторій морських портів;
- землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності [2].

Згідно з додатком 60 «Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок» до Порядку ведення Державного земельного кадастру можна встановити співвідношення за основним і супутніми видами цільового призначення земельних ділянок [1].

Проблематика співвідношення фактичного використання землі з її цільовим та функціональним призначенням у 2026 році

залишається однією з найскладніших у земельному праві України через тривалу реформу містобудування та цифровізацію.

Із впровадженням нового Класифікатора багато старих кодів не мають прямих відповідників у нових функціональних зонах. Це призводить до труднощів під час зміни виду використання без зміни категорії земель, що теоретично дозволено законом, але на практиці блокується реєстраторами.

Отже, основною проблемою є відсутність повної синхронізації між Державним земельним кадастром і містобудівною документацією [31], що ускладнює процес співвідношення фактичного використання земельних ділянок функціональному та цільовому призначенню.

Перелік джерел посилання

1. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : постанова КМУ від 17.10.2012 р. № 1051 (зі змін та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> (дата звернення: 28.01.2026).
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (зі змін та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 28.01.2026).
3. Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації : постанова КМУ від 01.09.2021 р. № 926 (зі змін та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 28.01.2026).