Лекція 2

**Тема 2. Поняття земель населених пунктів і їх соціально-економічне значення**

1. Види населених пунктів та особливості управління землями населених пунктів.

2. Дозвіл на використання і забудову територій.

3. Ведення містобудівного кадастру.

**1. Види населених пунктів та особливості управління землями населених пунктів**

Первинною ланкою розселення є населені пункти, тобто місця зосередження  
людей з необхідними для життя будівлями та спорудами. Населені пункти бувають  
двох типів: міські та сільські. До міських в Україні належать міста і селища міського типу.

Містами в Україні вважають населені пункти, які мають не менше 10 тис.  
жителів, причому більшість з яких зайняті у промисловості та сфері послуг. Міські  
поселення, що налічують не менше 2 тис. осіб, причому понад половина зайнятих  
працює не в сільському чи лісовому господарстві, називають селищами міського типу.

Залежно від кількості жителів міста поділяють на малі (до 50 тис), середні (50-100  
тис), великі (понад 100 тис. жителів). Серед великих виділяють групу містмільйонерів, тобто тих, чисельність населення яких перевищує 1 млн осіб.  
Сільський населений пункт характеризується тим, що більшість його жителів  
зайнята в сільському господарстві.

Іншими ознаками сіл є малоповерхова житлова забудова з присадибними  
ділянками, відносно незначна чисельність населення. Серед них бувають малі сільські поселення (до 1 тис. жителів), середні (від 1 до 2 тис), великі (від 2 до 5 тис.) та дуже великі (понад 5 тис. жителів).

Територіально цілісні поєднання населених пунктів різного типу, які взаємодіють між собою в процесі господарської діяльності та взаємодоповнюють один  
одного, називають системою розселення. У межах України міські й сільські поселення утворюють загальнодержавну систему розселення.

Землі, зайняті населеними пунктами, призначені для розміщення міст, селищ,  
сільських населених пунктів. Землями населених пунктів є всі землі в межах сільських селищних міських населених пунктів.

Всі населені пункти підрозділяють на кілька типів. В основу їх класифікації  
покладені наступні критерії: чисельність населення, науково-виробнича спеціалізація населеного пункту, значення населеного пункту в системі розселення населення і адміністративно-територіальній будові країни.

Населені пункти діляться на міські (міста, селища міського типу) й сільські.  
*Смуга населеного пункту*. Ці землі обмежуються від інших категорій земель  
єдиного земельного фонду встановленням їх адміністративних кордонів, а саме  
міської, селищної, сільської смуги. Міська смуга є зовнішньою межею міста, що  
відокремлює його землі від прилеглих земель інших категорій  
(сільськогосподарського призначення, лісового фонду тощо). Значення цієї смуги  
полягає в тому, що вона не тільки відділяє землі міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів, а і є кордоном даного населеного пункту як адміністративнотериторіальної одиниці, в межах якої здійснюється компетенція міських, селищних, сільських Рад, та їх виконкомів в області регулювання земельних відносин на підвідомчій їм території.

*Види земель населених пунктів та загальна характеристика їх правового  
режиму.* Землі населених пунктів (міст, селищ міського типу, сільських населених  
пунктів) — одна із складових частин єдиного земельного фонду. Ця категорія земель є територіальною базою для забудови житловими, комунально-побутовими,  
промисловими, транспортними та іншими будівлями та спорудами в цілях  
задоволення житлово-комунальних, культурно-побутових та інших потреб населення, що проживає на цій території.

Землі населених пунктів за своїм цільовим призначенням не однорідні.  
До їх складу входять: землі міської, селищної та сільської забудови; землі  
загального користування; землі сільськогосподарського призначення та інші угіддя; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі, зайняті міськими лісами; землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення.

Складові частини земель населених пунктів мають різне цільове призначення.  
Але правовий режим всіх цих видів земель призначений основній задачі —  
обслуговування різного роду потреб населеного пункту.

Землі міської, селищної та сільської забудови — найбільш важлива частина  
земель населених пунктів. До них відносяться землі, забудовані або які підлягають  
забудові житловими, культурно-побутовими, адміністративними, діловими, виробничими, складськими, релігійними та іншими будівлями та спорудами. Ці землі надаються підприємствам, установам і організаціям для будівництва і експлуатації промислових, виробничих, житлових, культурно-побутових, релігійних та інших будівель і споруд, а також громадянам для індивідуального житлового будівництва.

Землі загального користування у містах, селищах і сільських населених пунктах  
складаються із земель, які використовуються як шляхи сполучення (площі, вулиці,  
провулки, проїзди, проїжджі частини, набережні), для задоволення культурнопобутових потреб населення (парки, лісопарки, сквери, сади, бульвари, водоймища, пляжі), полігонів для захоронення неутилізованих промислових відходів, полігонів побутових відходів і сміттєпереробних підприємств та інших земель, що призначені для задоволення потреб міста, селища, сільського аселеного пункту. На цих землях здійснюється право загального землекористування і більша їх частина не надана конкретним організаціям.

**Планування використання земель населених пунктів**В основі правового регулювання використання земель населених пунктів лежить  
принцип планування.

Відповідно до Закону України від 20 квітня 2000 р. №1699 "Про планування і  
забудову територій", планування територій - це процес регулювання використання  
територій, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації,  
ухваленні та реалізації відповідних рішень.

Згідно з Земельним кодексом всі землі міст, селищ, сільських населених пунктів  
використовуються за їх проектами планіровки та забудови і планів земельногосподарського устрою. Проекти планіровки та забудови міст, селищ, сільських населених пунктів визначають основні напрямки використання земель для промислового, житлового та іншого будівництва, благоустрою та розміщення місць відпочинку населення.

План земельно-господарського устрою населеного пункту складається на основі  
генерального плану цього населеного пункту і затверджується відповідною місцевою Радою народних депутатів. План земельно-господарського устрою може виконуватись як розділ генерального плану населеного пункту і затверджуватись в його складі.

План земельно-господарського устрою може використовуватись для  
обгрунтування, розробки і подальшого планування на землях населеного пункту  
необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів по освоєнню,  
поліпшенню якості земель, їх раціональному використанню, охороні та захисту від  
руйнівних процесів тощо.

Планування територій здійснюється на загальнодержавному, регіональному і  
місцевому рівнях.

Планування територій виконується відповідними органами державної влади та  
органами місцевого самоврядування.

Планування і забудова окремих земельних ділянок, що належать на праві  
власності чи праві користування, здійснюється їх власниками або користувачами у  
встановленому законодавством порядку.

Рішення органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування з питань  
забудови та іншого використання територій, вибору, вилучення (викупу) і надання  
земельних ділянок для містобудівних потреб приймаються в межах, визначених  
законом відповідно до містобудівної документації за погодженням з спеціально  
уповноваженими органами з питань містобудування та архітектури.

Рішення органів виконавчої влади і місцевого самоврядування з питань  
забудови та іншого використання територій, прийняті в межах повноважень,  
визначених законом, є обов'язковими для суб'єктів містобудування.  
**Землі міст** До складу земель міста належать всі землі в межах міста (землі міської  
забудови, землі загального користування, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, землі, зайняті міськими лісами, парками, землі залізничного, водного, повітряного, трубопроводного транспорту, гірничої промисловості та ін.).

Міська смуга є зовнішньою межею міста, шо відокремлює його землі від  
прилеглих земель інших категорій (сільськогосподарського призначення, лісового  
фонду тощо). Межа міста визначається проектом планіровкн та забудови міста або  
техніко-економічним обгрунтуванням розвитку міста. Вона встановлюється і  
змінюється в порядку, шо визначається Верховною Радою України.  
Включення земельних ділянок до меж міста не тягне за собою припинення права  
власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (викуп) відповідно до законодавства.

Порядок землеустрою території міст, надання та вилучення земельних ділянок і  
умови використання земель міста здійснюється відповідно до проектів планіровки й забудови міста.

Всі землі міста перебувають у віданні міської Ради та її виконкому, органи  
комунального господарства якого здійснюють безпосереднє управління землями  
міста.  
Основними функціями державного управління землями міст є: відведення та  
вилучення земель; державна реєстрація землекористувань і облік земель; контроль та використання землі; вирішення земельних спорів.

Всі міські землі використовуються органами комунального господарства,  
підприємствами, організаціями, громадянами або надаються в безплатне громадське користування. Юридичною підставою для цього є акт про відведення земельноїділянки або договір. Окремі землі загального користування (наприклад, вулиці, сквери тощо) використовуються без оформлення їх актом.

**Землі сільських населених пунктів**

До земель сільського населеного пункту належать всі землі, що знаходяться в  
межах, установлених для цього пункту в порядку землеустрою. Це землі сільської  
забудови з присадибним користуванням громадян, землі загального користування,  
призначені під вулиці, майдани, проїзди, парки, стадіони, колгоспні ринки, кладовища тощо, землі сільськогосподарського призначення та непродуктивні землі сільськогосподарських підприємств, землі державних організацій, підприємств та установ.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах сільських  
населених пунктів, закріплені за сільськогосподарськими підприємствами,  
використовуються для потреб сільського господарства, а ділянки загального  
користування — для культурно-побутових та інших потреб сільського населення.  
Земельні ділянки, що перебувають у користуванні державних, кооперативних і  
громадських підприємств і установ, використовуються ними за цільовим  
призначенням.  
Землі сільського населеного пункту перебувають у віданні сільської Ради  
народних депутатів.

Межі сільських населених пунктів встановлюються і змінюються районною,  
міською, в адміністративному підпорядкуванні якої є район, Радою народних  
депутатів.

Використання земель сільського населеного пункту здійснюється відповідно до  
проектів планіровки та забудови даного населеного пункту.  
**Земельні ділянки для індивідуального, житлового, гаражного і дачного  
будівництва**

Громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради передаються у  
власність або надаються у користування земельні ділянки для будівництва  
індивідуальних житлових будинків, господарських будівель, гаражів і дач.  
Земельні ділянки, що надаються для індивідуального житлового будівництва,  
використовуються для будівництва житлових будинків та службово-господарських  
будівель. Розмір ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку,  
господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) складає: у селах - не більше  
0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара.  
Земельна ділянка, відведена під житлове будівництво повинна бути використана  
за призначенням в терміни, встановлені органами місцевого самоуправління. При  
перевищенні встановленого терміну органи місцевого самоврядування застосовують до забудовника санкції, передбачені законодавством.

Земельні ділянки для дачного будівництва використовуються для будівництва  
житлового будинку, господарських будівель і організації відпочинку, а також для  
вирощування овочів, ягід, фруктів, квітів. Розмір земельних ділянок для  
індивідуального дачного будівництва не повинен перевищувати 0,1 гектара.  
Земельні ділянки, надані для гаражного будівництва, використовуються для  
спорудження будівель, необхідних для зберігання і обслуговування автомобілей,  
інших видів транспорту. Розмір земельних ділянок для будівництва індивідуальних  
гаражів — не більше 0,01 гектара.

Населені пункти, залежно від характеру виробничої діяльності населення та  
кількості мешканців у них поділяють на міста, селища міського типу, селища сільського і дачного типу.

Поділ населених пунктів на міста або селища міського типу проводиться  
органами законодавчої влади країни в залежності від їх величини, характеру  
виробничої діяльності населення та адміністративного значення. До селищ міського типу відносяться великі фабрично-заводські, залізничні поселення, основний склад населення яких зайнятий в промисловості або на транспорті.

Необхідність класифікації населених пунктів за типом поселення визначається тим, що тип населених пунктів в загальному випадку характеризують його можливістю для розміщення особового складу, кількістю поверхів будівель, їх вогнестійкістю та антисейсмічністю, а також наявністю в населених пунктах промислових і комунальнопобутових підприємств, засобів зв’язку, міського транспорту, який може бути використаний для потреб військ.

Надалі населені пункти поділяються за кількістю мешканців і політико-адміністративним значенням.

Такий поділ визначається прийнятою класифікацією міст на великі – понад 100  
000 жителів, середні – від 50 000 до 100 000 жителів і малі – менше 50 000 жителів.  
Селища міського типу поділяються на дві групи: більше 2000 і менше 2000 жителів.  
Селища сільського та дачного типів поділяються за кількістю мешканців,

На даний час ситуація в земельних відносинах України залишається складною.  
Найгострішими проблемами є: неврегульованість земельного законодавства та  
інфраструктури ринку земель, недосконалість державного управління земельними  
ресурсами та землекористуванням, питання обліку земель, землеустрою, охорони  
земель та інше.

Області, райони, міста, селища, села не повною мірою забезпечені відповідними  
землевпорядними, планово-картографічними, ґрунтовими, землеоціночними  
матеріалами, містобудівною документацією тощо. Не винесено в натуру межі  
більшості населених пунктів, що призводить до конфліктних ситуацій при сплаті  
земельного податку та наданні земельних ділянок громадянам і юридичним особам.

Значний обсяг прийнятих законів та підзаконних актів суперечливі, що ускладнює їх реалізацію. Оформлення земельних ділянок у користування вимагає значних обсягів робіт із землеустрою, закріплення меж та отримання правоустановчих документів в значній мірі залежать від обсягів фінансування.

Сьогодні важливу роль в управлінні земельними ресурсами відіграють міські  
ради народних депутатів. Адже закон надає їм широкі повноваження у цій сфері, і  
саме тому на них лежить відповідальність. Ради та їх виконавчі органи повинні  
забезпечити створення зручного, раціонального та екологічного середовища для  
територіальних громад. Тому депутати рад, працівники виконавчих органів  
зобов’язані добре розумітися як на технічній, так і на правовій стороні управління  
земельними ресурсами. Забезпечувати неухильне дотримання земельного  
законодавства, захист прав і законних інтересів усіх без винятку землекористувачів та землевласників - окремих громадян і громади населеного пункту в цілому,  
підприємств, установ та організацій, а також держави. Знання правових основ,  
земельного законодавства, його практичного застосування набуває особливого  
значення в нинішній час, коли земля як основний засіб виробництва включається в  
економічний обіг.

Управління земельними ресурсами в населених пунктах необхідно розглядати у  
двох суперечливих напрямах – державне та індивідуальне. Перший спрямований на досягнення цілей, визначених інтересами суспільства, другий – безпосередньо  
інтересами власника. Цей процес має базуватися на цілісній, збалансованій та науково обґрунтованій концепції розвитку земель від національного до місцевого рівня.

Аналіз цілей та завдань управління землекористуванням свідчить, що під час розвитку будьяких адміністративно-територіальних утворень визначальними є пріоритети сталого розвитку, спрямовані на забезпечення охорони навколишнього середовища, соціального та економічного розвитку територій, що визначаються на державному рівні. Для кожного рівня управління характерні свої, об’єктивно обумовлені масштабами об’єкта, ступені конкретизації та деталізації цілей, завдань та шляхів реалізації.

У методологічному розумінні основними напрямами формування земельних  
відносин у населених пунктах можна визначити:

1)узгодженість між приватними,  
громадськими та державними інтересами;

2)відкритість дій з управління  
використанням земель та їх розподілом.

3) ґарантія прав на земельну ділянку;

4)достовірність обмежень прав щодо використання земельних ділянок;

5)стабільність типів використання землі;

6)можливість визначення найдоцільнішого використання  
землі власником або користувачем земельної ділянки.

Систематизація та аналіз сукупності існуючих у світі методів управління  
земельними відносинами дали можливість поєднати їх у п’ять груп стосовно  
управління земельними відносинами органами місцевого самоврядування: правові,  
планувальні, економічні, адміністративні та методи судочинства  
Отже, створення й запровадження в практику управління землекористуванням  
методів і механізмів, адекватних сучасним умовам, сприятиме збереженню  
збалансованого середовища життєдіяльності суспільства, демократизації процесу  
управління та забезпеченню правової захищеності власників та їх капіталовкладень.

**2. Дозвіл на використання і забудову територій**

Відповідно ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011  
року:  
• містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з  
питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;  
• проектна документація - затверджені текстові та графічні матеріали, якими  
визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні,  
технічні, технологічні вирішення, а також кошториси об'єктів будівництва;  
• генеральний план населеного пункту - містобудівна документація, що  
визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого  
використання території населеного пункту;  
• детальний план території - містобудівна документація, що визначає  
планувальну організацію та розвиток території;  
• замовник - фізична або юридична особа, яка має намір щодо забудови  
території (однієї чи декількох земельних ділянок) і подала в установленому  
законодавством порядку відповідну заяву;  
• містобудівна документація - затверджені текстові та графічні матеріали з  
питань регулювання планування, забудови та іншого використання територій;  
• містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (далі -  
містобудівні умови та обмеження) - документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією.  
Відповідно *ст. 2 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»*1. Планування і забудова територій - діяльність державних органів, органів  
місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає:

1) прогнозування розвитку територій;

2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого  
розвитку територій;

3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;

4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час  
планування і забудови територій;

5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської  
забудови, виробничих, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історикокультурних та інших зон і об'єктів;

6) встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження  
містобудівної діяльності;

7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об'єктів;

8) реконструкцію існуючої забудови та територій;

9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних,  
оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;

10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;

101) створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими  
фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

11) проведення моніторингу забудови;

12) ведення містобудівного кадастру;

13) здійснення контролю у сфері містобудування.  
2. Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна  
документація, яка поділяється на документацію державного, регіонального та  
місцевого рівнів.

3. Містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях  
на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних  
геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

**3. Ведення містобудівного кадастру** здійснюється на підставі ПОСТАНОВИ  
КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ від 25 травня 2011 р. N 559 «Про містобудівний  
кадастр».  
Це Положення визначає структуру містобудівного кадастру, порядок його  
створення, ведення та надання інформації з містобудівного кадастру.

У цьому Положенні терміни вживаються у такому значенні:

• геопортал містобудівного кадастру - сукупність інтернет-засобів та  
сервісів геопросторових даних, що підтримують метадані про геоінформаційні  
ресурси містобудівного кадастру і забезпечують доступ до них та до публічних  
інформаційних ресурсів містобудівного кадастру в Інтернеті;

• геопросторовий об'єкт - об'єкт реального світу, що характеризується  
певним місцезнаходженням на Землі і визначений у встановленій системі просторовочасових координат;

• геопросторові дані - використовується у значенні, наведеному у Законі  
України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність";

• інтероперабельність - здатність геоінформаційних ресурсів, технічних та містобудівна, проектна та планувальна документація, склад і зміст якої визначено  
законодавством України у сфері містобудівної діяльності та будівельними нормами, державними стандартами і правилами, метадані про цю документацію та електронні копії містобудівної, проектної та планувальної документації, що вводяться і зберігаються в базах даних інформаційної системи містобудівного кадастру, бази геопросторових даних єдиної цифрової топографічної основи території, реєстри адрес, вулиць та інших поіменованих об'єктів, профільні набори геопросторових даних із земельного та інших видових (галузевих) кадастрів, будівельні норми, державні стандарти і правила, регламенти, інші документи та масиви документів, що підлягають реєстрації та обліку в системі містобудівного кадастру відповідно до законодавства;

• інформаційна автоматизована система (далі - інформаційна система) -  
використовується у значенні, наведеному у Законі України "Про захист інформації в інформаційно-телекомунікаційних системах";

• кадастрова довідка - документ, що містить запитувані споживачем  
офіційні відомості містобудівного кадастру, що характеризують діючі на певній  
території містобудівні регламенти та інші умови провадження містобудівної  
діяльності, містобудівні умови та обмеження, а також (у разі наявності) вимоги та  
обмеження щодо використання земельних ділянок і розташованих на них об'єктів  
нерухомості, інші довідкові відомості з інформаційних ресурсів містобудівного  
кадастру;

• компоненти інформаційної системи містобудівного кадастру -  
інформаційні ресурси містобудівного кадастру та інформаційні технології у складі  
технічних, програмних, лінгвістичних, правових, організаційних засобів, що  
забезпечують проведення перевірки інформаційних ресурсів, їх реєстрацію, облік,  
зберігання, актуалізацію та надання користувачам;

• метадані містобудівного кадастру - довідкова інформація про  
інформаційні ресурси та про сервіси інформаційних систем містобудівного кадастру;

• містобудівний кадастр - державна система зберігання та використання містить відомості про містобудівні регламенти та довідкову інформацію про  
містобудівний об'єкт;

• публічні інформаційні ресурси містобудівного кадастру - відкрита  
електронна топографічна основа та частина відкритих інформаційних ресурсів  
містобудівного кадастру, до якої відповідно до Закону України "Про регулювання  
містобудівної діяльності" забезпечується загальна доступність шляхом розміщення на веб-сайтах органу місцевого самоврядування та у місцевих періодичних друкованих засобах масової інформації;

• реєстрація документа в містобудівному кадастрі - дія, у результаті  
здійснення якої документ або його частина включається в інформаційні ресурси  
містобудівного кадастру, а містобудівні регламенти, що реєструються та зберігаються в ньому, здобувають статус обов'язкових для дотримання усіма учасниками містобудівної діяльності, власниками та користувачами земельних діляно власниками розташованих на них об'єктів нерухомості;

• сервіси інформаційних систем - програмно-технічні засоби, за допомогою  
яких надаються для використання дані містобудівного кадастру та здійснюються  
операції з їх оброблення;

• система класифікації та кодування об'єктів містобудування - система, що  
встановлює опис класів об'єктів та їх властивостей з визначенням їх кодів, що  
підлягають обліку в містобудівному кадастрі, а також правил цифрового опису  
геопросторових об'єктів у базі даних містобудівного кадастру;

• уніфікована система електронного документообігу для кадастрового  
обліку та обміну кадастровими даними - сукупність нормативних документів, що  
містять формалізований опис структурованих електронних документів з об'єктами та відомостями, що підлягають реєстрації в базі даних інформаційної системи  
містобудівного кадастру, структурованих вихідних електронних документів, що  
формуються на основі інформаційних ресурсів містобудівного кадастру та  
передаються в інші інформаційні системи або надаються користувачам, а також  
програмні засоби формування, ведення, контролю та оброблення електронних  
документів у інформаційній системі містобудівного кадастру.  
Інші терміни вживаються у значенні, наведеному у Земельному кодексі України,  
Законі України "Про регулювання містобудівної діяльності", інших законах України, що регулюють відносини у сфері містобудування, земельні відносини, а також відносини у сфері інформації та інформатизації.

Комплексність, повнота та достовірність даних системи містобудівного  
кадастру повинні забезпечувати прийняття управлінських рішень щодо формування безпечного середовища життєдіяльності населення, захисту території від наслідків надзвичайних ситуацій техногенного і природного характеру, запобігання надмірній концентрації на певній території населення та об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, ефективне і надійне функціонування об'єктів будівництва та інженерно-транспортної інфраструктури, охорону та раціональне використання природних ресурсів і територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, земель сільськогосподарського призначення, водних ресурсів і лісів в інтересах сталого розвитку території.

Ведення містобудівного кадастру здійснюється за принципами:

• узгодженості завдань із створення та розвитку містобудівного кадастру із  
завданнями створення та розвитку державного земельного кадастру, національної  
інфраструктури геопросторових даних та Національної програми інформатизації;

• обов'язковості реєстрації та обліку в містобудівному кадастрі документів,  
необхідних для провадження містобудівної діяльності;

• внесення відомостей до містобудівного кадастру на підставі та в порядку,  
визначеному Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" та цим  
Положенням;

• єдності методології ведення містобудівного кадастру;

• актуальності, достовірності, повноти, цілісності, точності та  
обґрунтованості інформаційних ресурсів містобудівного кадастру;

• відкритості та доступності інформації з містобудівного кадастру,  
законності її одержання, поширення і зберігання;

• безперервності внесення до містобудівного кадастру відомостей про  
об'єкти містобудування, що змінюються;

• інтероперабельності з інформаційними системами державного земельного  
кадастру та інших галузевих кадастрів і реєстрами, що належать до державних  
інформаційних ресурсів;

• координації діяльності суб'єктів містобудівного кадастру, які  
забезпечують виробництво, оновлення, оброблення, зберігання, постачання та  
використання інформаційних ресурсів містобудівного кадастру.

Містобудівний кадастр створюється як розподілена геоінформаційна система  
та ведеться з урахуванням даних державного земельного кадастру на державному  
рівні, на рівні Автономної Республіки Крим, обласному та районному рівнях, а також на рівні міст Києва і Севастополя та міст обласного (республіканського Автономної Республіки Крим) значення.

Геопросторові дані створюються в державній та місцевих системах координат у цифровій формі відповідно до єдиної системи класифікації та кодування об'єктів містобудування.

Система класифікації та кодування об'єктів містобудування розробляється і  
затверджується Мінрегіоном.

Містобудівний кадастр ведеться уповноваженими органами містобудування  
та архітектури, які можуть утворювати для цього служби містобудівного кадастру  
(далі - уповноважені органи містобудування та архітектури).

Цілісність системи містобудівного кадастру забезпечується шляхом  
розроблення Мінрегіоном єдиних правових, нормативних і методичних документів  
щодо створення та ведення кадастру на відповідному рівні.

**Структура системи містобудівного кадастру**

Система містобудівного кадастру включає:

1) організаційну структуру;

2) технічні та програмні засоби;

3) інформаційні ресурси;

4) каталоги та бази метаданих;

5) сервіси геопросторових даних;

6) будівельні норми, державні стандарти і правила та технічні регламенти.

До організаційної структури системи містобудівного кадастру належать:

1) Кабінет Міністрів України;

2) Мінрегіон;

3) Мінагрополітики як головний орган у системі органів виконавчої влади з  
формування і реалізації державної політики у сфері топографо-геодезичної і  
картографічної діяльності;

4) уповноважені органи містобудування та архітектури;

5) інші центральні та місцеві органи виконавчої влади, органи місцевого  
самоврядування, суб'єкти господарювання усіх форм власності, які виробляють,  
оновлюють, обробляють, зберігають, постачають та використовують інформаційні  
ресурси, що підлягають реєстрації та обліку в системі містобудівного кадастру.

З урахуванням відповідної території, складу та ступеня деталізації  
кадастрових даних у системі ведення містобудівного кадастру виділяється державний, регіональний, районний та міський рівень.

В організаційній структурі системи містобудівного кадастру визначаються  
базові суб'єкти, які відповідають в межах своїх повноважень за постачання  
інформаційних ресурсів для системи містобудівного кадастру, в тому числі:

• Мінрегіон - за цифрові масиви профільних геопросторових даних  
містобудівної та проектної документації, матеріали завершеного будівництва,  
інформаційні ресурси будівельних норм, державних стандартів і правил;

• Держземагентство - за топографо-геодезичні та картографічні матеріали  
на відповідні одиниці обліку територіального об'єкта у вигляді наборів  
геопросторових даних, за документацію із землеустрою та за дані державного  
земельного кадастру;

• Мінприроди - за інформацію про використання територій та об'єктів  
природно-заповідного фонду, формування, збереження і використання національної екологічної мережі, регіональні кадастри природних ресурсів, територіальне розповсюдження та умови використання природних ресурсів, екологічний стан та встановлені відповідні обмеження на охоронюваних природних територіях, дані з державних кадастрів родовищ та проявів корисних копалин та інформацію з Державного фонду родовищ корисних копалин України і Державного фонду надр;

• Держводагентство - за інформацію про використання водних ресурсів,  
ведення державного обліку водокористування та державного водного кадастру, про  
діяльність з проектування, будівництва і реконструкції систем захисту від шкідливої дії вод, групових і локальних водопроводів, систем водопостачання та каналізації у сільській місцевості, гідротехнічних споруд і каналів, меліоративних систем та окремих об'єктів інженерної інфраструктури, водогосподарських об'єктів  
багатоцільового використання;

• Держлісагентство - за інформацію про облік лісів та державний лісовий  
кадастр, лісовпорядкування та мисливське впорядкування;  
• ДСНС - за інформацію про надзвичайні ситуації природного та  
техногенного характеру, які спричинили зміну об'єктів місцевості;

• Мінінфраструктури - за інформацію про діяльність в області будівництва  
та експлуатації транспортної інфраструктури (фактичної та на перспективу), про  
туристичні ресурси України, дані з Державного кадастру природних територій  
курортів України;

• Мінкультури - за дані обліку об'єктів культурної спадщини;

• МОЗ - за дані з Державного кадастру природних лікувальних ресурсів;

• проектні, вишукувальні та будівельні організації - за матеріали і дані щодо  
проведених проектних інженерно-геодезичних, інженерно-геологічних будівельних та інших вишукувальних робіт та інформацію про встановлені обмеження використання території в затверджених проектах;

• органи державної статистики - за відомості щодо галузевої структури  
господарства територіального об'єкта, населення, наявності та споживання природних ресурсів тощо;

• галузеві кадастрові та інші інформаційні служби - за дані, що стосуються  
відповідних одиниць обліку територіальних об'єктів.

• Порядок обміну інформацією в системі містобудівного кадастру між  
уповноваженими органами містобудування та архітектури встановлюється  
Мінрегіоном.

До технічних та програмних засобів системи містобудівного кадастру  
належить мережа загальнодержавного, регіональних, районних та міських геопорталів та геоінформаційних систем містобудівного кадастру, що забезпечують проведення перевірки інформаційних ресурсів, їх реєстрацію, облік, зберігання, актуалізацію та надання користувачам.

Інформаційні ресурси системи містобудівного кадастру складаються з  
інформаційних ресурсів державного, регіонального, районного та міського рівня  
містобудівного кадастру, узагальнений склад та підстави внесення даних для яких  
визначено в пунктах 28 - 31 цього Положення.

Структура та детальний склад інформаційних ресурсів містобудівного  
кадастру встановлюються будівельними нормами, державними стандартами і  
правилами, що розробляються і затверджуються Мінрегіоном.

Метадані містобудівного кадастру містять довідкову інформацію про  
інформаційні ресурси, в тому числі про склад, структуру, якість, окремі частини  
території, умови використання геопросторових даних та їх виробників. Залежно від  
виду містобудівної документації та від виду геопросторових даних метадані можуть містити іншу довідкову інформацію.

Бази метаданих, що містять упорядковані набори метаданих, виробляються і розміщуються уповноваженими органами містобудування та архітектури всіх рівнів у мережі геопорталів для забезпечення пошуку, оцінювання якості, умов доступу та використання геопросторових даних і сервісів інформаційних систем.

У системі містобудівного кадастру створюється та обслуговується мережа  
геопорталів з такими сервісами інформаційних систем:

1) сервіси пошуку, що забезпечують виявлення наборів та сервісів  
геопросторових даних в інформаційних мережах;

2) сервіси перегляду наборів геопросторових даних, інформації про  
характеристики геопросторових об'єктів та змісту метаданих;

3) сервіси доступу, що забезпечують безпосередній доступ до кадастрових  
даних або одержання їх копій;

4) сервіси перетворення, що забезпечують перетворення координат  
геопросторових даних з однієї системи координат або картографічної проекції в іншу.

Методичні, лінгвістичні, технічні та програмні засоби повинні забезпечити  
автоматизоване виконання таких основних операцій в процесі створення та ведення  
містобудівного кадастру:

• обмін документованими відомостями з іншими кадастровими та  
інформаційними системами з використанням уніфікованої системи електронного  
документообігу та обміну кадастровими даними;

• резервне копіювання та захист даних, що зберігаються в інформаційній  
системі містобудівного кадастру;

• актуалізація інформаційних ресурсів за допомогою реєстрації та обліку  
нових документів та відомостей, а також переведення в архівний режим зберігання  
документів та відомостей, які в установленому порядку визнано недіючими;

• введення, редагування та підтримка бази геопросторових даних об'єктів  
містобудівного кадастру, формування, виведення та використання електронних карт містобудівного кадастру;

• пошук інформації за адресою об'єкта капітального будівництва або його  
реєстраційним номером, координатами земельної ділянки, кадастровим номером  
земельної ділянки, найменуванням та реквізитами документа;

• складення аналітичних звітів, формування та виведення вихідних  
документів в друкованому та/або електронному вигляді;

• ведення реєстру вхідних/вихідних документів, що були введені або  
сформовані та виведені з використанням інформаційних ресурсів містобудівного  
кадастру в друкованому та/або електронному вигляді.

Для створення і функціонування системи містобудівного кадастру  
розробляються будівельні норми, державні стандарти і правила, технічні регламенти щодо виробництва інформаційних ресурсів, уніфікованої системи електронного документообігу для кадастрового обліку та обміну кадастровими даними, створення і розвитку містобудівного кадастру.

**Ведення містобудівного кадастру**

Правову основу формування та ведення містобудівного кадастр

становлять:  
• Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності";

• це Положення, а також Порядок обміну інформацією між містобудівним  
та державним земельним кадастрами, Положення про порядок надходження,  
зберігання, використання та обліку матеріалів Державного картографо-геодезичного фонду України;

• затверджені органами виконавчої влади, органами місцевого  
самоврядування положення про Службу містобудівного кадастру відповідного рівня (у разі утворення), про реєстри адрес, вулиць та інших поіменованих об'єктів  
місцевості, про інформаційні ресурси єдиної цифрової топографічної основи  
території;

• нормативно-правові акти органів виконавчої влади, органів місцевого  
самоврядування щодо визначення умов прямого доступу та встановлення категорії  
користувачів, що мають право на прямий доступ до інформації містобудівного  
кадастру.

З питання організації кадастрової служби (у разі утворення) відповідним  
органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування затверджується  
Положення про службу містобудівного кадастру відповідного рівня та визначаються умови виділення штатних одиниць, забезпечення їх приміщеннями, комп'ютерною та іншою технікою, меблями, програмними засобами, фінансування кадастрової діяльності, інші умови.

Уповноважені органи містобудування та архітектури спрямовують роботу  
служб містобудівного кадастру (у разі їх утворення) за такими напрямами:

• створення та ведення містобудівного кадастру, в тому числі містобудівний  
моніторинг об'єктів, із залученням науково-дослідних і проектних організацій;

• визначення пріоритетів у формуванні містобудівного кадастру і черговості  
виконання робіт;

• розроблення типових форм містобудівного паспорта об'єкта та  
кадастрових довідок;

• впровадження у практику служб містобудівного кадастру єдиних  
організаційно-правових, нормативно-методичних та програмно-технологічних основ  
ведення містобудівного кадастру;

• впровадження використання керівних документів щодо містобудівного  
кадастру, дія яких поширюється на відповідну територію;

• підготовка та подання органам виконавчої влади щорічної аналітичної  
доповідної записки щодо стану ведення містобудівного кадастру та результатів  
кадастрової діяльності.

Ведення містобудівного кадастру здійснюється уповноваженими органами  
містобудування та архітектури шляхом формування і актуалізації інформаційних  
ресурсів містобудівного кадастру відповідного рівня після отримання, систематизації, узагальнення та реєстрації відомостей і документів, що надійшли від базових суб'єктів містобудівного кадастру, визначених у пункті 13 цього Положення, рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо планування і забудови території та результатів містобудівного моніторингу.

На державному рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості  
про:

• єдину цифрову топографічну основу території країни на підставі  
державної топографічної карти України і планово-картографічної основи державного земельного кадастру, наданої Держземагентством;

• державний кордон та межі адміністративно-територіальних одиниць на  
підставі даних державного земельного кадастру;

• Генеральну схему планування території України;

• схеми планування окремих частин території України;

• результати моніторингу стану розроблення генеральних планів населених питань використання територій, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території країни на підставі даних, що надійшли з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем;

• нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні  
норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження  
відповідно до законодавства.

На регіональному рівні в систему містобудівного кадастру вводяться  
відомості про:

• єдину цифрову топографічну основу території Автономної Республіки  
Крим і областей на підставі топографічних карт і планово-картографічної основи  
державного земельного кадастру на відповідні території;

• межі адміністративно-територіальних одиниць на підставі даних  
державного земельного кадастру;

• схеми планування території Автономної Республіки Крим, областей та  
окремих частин території з об'єктами регіонального значення за межами населених  
пунктів;

• результати моніторингу стану розроблення генеральних планів населених  
пунктів, планів зонування територій (зонінгів) та детальних планів;

• інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з  
питань використання територій, екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території регіону на підставі даних, що надійшли з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем;

• нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні  
норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження  
відповідно до законодавства.

На районному рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості  
про:  
• єдину цифрову топографічну основу території району на підставі  
топографічних карт, планово-картографічної основи державного земельного кадастру щодо території району;

• межі адміністративно-територіальних одиниць району на підставі даних  
державного земельного кадастру;

• схеми планування району та окремих частин території з об'єктами  
районного значення за межами населених пунктів;

• генеральні плани міст районного значення, селищ міського типу та  
сільських населених пунктів, в яких не створюються інформаційні системи  
містобудівного кадастру, плани зонування (зонінги) територій, історико-архітектурні опорні плани зазначених населених пунктів і детальні плани територій, інші відомості та дані щодо таких населених пунктів відповідно до пункту 30 цього Положення;

• інформаційні ресурси галузевих кадастрів та інформаційних систем з норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження  
відповідно до законодавства.

На міському рівні в систему містобудівного кадастру вводяться відомості  
про:  
• єдину цифрову топографічну основу території міста на підставі  
топографічних карт і планів та планово-картографічної основи державного земельного кадастру на територію міста, результатів інженерно-геодезичних виконавчих знімань завершеного будівництвом об'єктів інфраструктури та результатів містобудівного моніторингу;

• межі населеного пункту та його адміністративно-територіальних одиниць  
на підставі даних державного земельного кадастру;

• Генеральний план міста, плани зонування (зонінги) територій, історикоархітектурний опорний план міста та детальні плани територій;  
• межі кадастрових зон і кварталів, межі економіко-планувальних зон  
нормативної грошової оцінки земель міста, межі земельних ділянок, кадастрові  
номери земельних ділянок, угіддя земельних ділянок (із зазначенням контурів  
будівель, споруд, розташованих на земельних ділянках), цільове призначення  
земельних ділянок, вид функціонального використання земельних ділянок,  
нормативна грошова оцінка земельних ділянок, розподіл земель між власниками і  
користувачами (зазначається форма власності та вид речового права), обмеження у  
використанні земельних ділянок на підставі даних державного земельного кадастру;

• інженерно-транспортну інфраструктуру на підставі топографічних карт і історико-культурну цінність на підставі топографічних карт і планів, даних технічної інвентаризації та проектних рішень таких об'єктів;

• пам'ятки історико-культурної спадщини на підставі даних обліку пам'яток,  
що ведеться відповідним органом охорони культурної спадщини;

• реєстр назв вулиць та інших поіменованих об'єктів місцевості на підставі органів місцевого самоврядування про присвоєння та зміну адрес об'єктів на території міста;

• затверджені містобудівні програми, схеми та проекти розвитку зареєстрованих декларацій про готовність об'єкта до експлуатації та інших документів щодо об'єктів містобудування і будівництва відповідно до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";

• червоні лінії та лінії регулювання забудови;

• екологічні та інженерно-геологічні характеристики окремих територій і  
земельних ділянок, можливість провадження на них містобудівної діяльності з  
урахуванням планувальних обмежень на підставі відповідної містобудівної  
документації, даних екологічних, гідрометеорологічних, радіологічних, санітарногігієнічних та інших досліджень, а також на підставі даних, отриманих з відповідних галузевих кадастрів та інформаційних систем щодо питань використання територій, їх екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного та іншого районування території міста;

• нормативно-правові акти у сфері містобудування, а також будівельні  
норми, державні стандарти і правила на підставі рішень про їх затвердження  
відповідно до законодавства.

Дані, що подаються для ведення містобудівного кадастру, та періодичність їх поновлення визначаються відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури разом з базовими суб'єктами містобудівного кадастру та іншими  
заінтересованими органами виконавчої влади і органами місцевого самоврядування.

Відповідальність за достовірність переданих у містобудівний кадастр даних  
несуть посадові особи, до повноважень яких віднесено їх подання.

Служба містобудівного кадастру забезпечує (у разі утворення):  
• взаємодію з базовими суб'єктами містобудівного кадастру та постійне  
отримання від них інформації, що підлягає реєстрації у містобудівному кадастрі;

• первинне оброблення, вхідний контроль та систематизацію отриманих  
даних і документів та введення їх в базу даних інформаційної системи містобудівного кадастру;

• обслуговування програмних та технічних засобів інформаційної системи і  
геопорталу містобудівного кадастру;

• обслуговування системи зберігання та архівування інформації;  
• організацію робіт з обміну інформацією і обмін інформації з іншими  
кадастрами, реєстрами та інформаційними системами;

• організацію робіт із захисту інформації від несанкціонованого доступу  
відповідно до нормативних документів;

• формування кадастрових документів та їх видачу у порядку,  
встановленому відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури;

• узагальнення інформації та складення аналітичних звітів про стан  
використання території, стан та зміни об'єктів архітектурної, містобудівної і  
будівельної діяльності на відповідній території;

• створення та ведення бази метаданих про інформаційні ресурси санкціонованого доступу до інформаційних ресурсів містобудівного кадастру та їх  
надання;

• забезпечення прямого санкціонованого доступу до кадастрової системи ведення містобудівного кадастру;

• розвиток та вдосконалення засобів ведення містобудівного кадастру;

• провадження іншої діяльності щодо створення та ведення містобудівного  
кадастру, визначеної цим Положенням.