

DOI: 10.32347/2786-7269.2022.1.268-276

УДК 349.4

к.т.н., доцент **Трегуб М.В.**,

tregub.m.v@nmu.one, ORCID: 0000-0002-2205-5622, H-index 4,

к.т.н. **Трегуб Ю.Є.**,

tregub.yu.ye@nmu.one, ORCID: 0000-0002-6772-245X, H-index 4,

к.т.н. **Заболотна Ю.О.**,

zabolotna.yu.o@nmu.one, ORCID: 0000-0003-4360-5707, H-index 2,

к.т.н, доцент **Янкін О.Є.**,

yankin.o.ye@nmu.one, ORCID: 0000-0003-3208-3253, H-index 3,

Національний технічний університет "Дніпровська політехніка", м. Дніпро

ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОН

Досліджено особливості державної реєстрації санітарно-захисних зон в державному земельному кадастрі. Виявлено різновиди проведення державної реєстрації та внесення відомостей до державного земельного кадастру. Змодельовано та обґрунтовано пропозиції щодо внесення змін до методики державної реєстрації санітарно-захисних зон, як специфічного виду обмежень у використанні земель.

Ключові слова: обмеження у використанні земель; санітарно-захисна зона; державна реєстрація земельних ділянок; управління земельними ресурсами.

Постановка проблеми. Протягом останніх років, навіть без урахування особливостей земельних відносин під час дії воєнного стану, у земельному законодавстві відбулося багато змін, які стосуються відкриття ринку землі, порядку зміни цільового призначення земельних ділянок, порядку отримання у власність чи користування земельних ділянок комунальної власності тощо. Зміни відбулися і у Порядку ведення державного земельного кадастру [1], відповідно до якого відбувається державна реєстрація земельних ділянок та обмежень на їх використання.

Серед змін виділимо ті, що стосуються державної реєстрації земельних ділянок та обмежень у використанні земель:

- до повноважень державного кадастрового реєстратора додається перевірка на відповідність чинним нормативно-правовим актам України документації із землеустрою та містобудівної документації;

- заява про державну реєстрацію земельної ділянки разом із документацією із землеустрою подається заявником в електронній формі та електронним документом;
- заява про державну реєстрацію земельної ділянки подається сертифікованим інженером-землевпорядником від імені замовника з використанням Єдиного державного веб-порталу електронних послуг;
- Поземельна книга відкривається одноразово як в електронній, так і в паперовій формі;
- розподільне зберігання даних (зі збереженням їх резервної копії) у адміністратора державного земельного кадастру, Державній службі України з питань геодезії, картографії та кадастру і Національному центрі резервування державних інформаційних ресурсів;
- визначено порядок встановлення та скасування з державного земельного кадастру обмежень у використанні земельних ділянок.

Наведений перелік змін не є вичерпним, але у межах виконання відповідного дослідження, питання реєстрації обмежень у використанні земель відіграють найголовнішу роль. Відповідно до зазначеного вище зрозуміло, що питання державної реєстрації обмежень у використанні земель зазнало змін і ці зміни стосуються абсолютно усіх обмежень.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Сьогодні достатньо багато науковців займаються дослідженнями щодо обмежень у використанні земель. Частіше за все автори розглядають обмеження комплексно, не виділяючи специфіки кожного окремо.

У статті «Новації щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель в державному земельному кадастрі» [2] розглянуто послідовність проведення державної реєстрації обмежень лише відповідно до норм нормативно-правових актів України, що набули чинності в 2021 році. Авторка акцентувала увагу на видах обмежень та підставах, відповідно до яких вносяться дані до державного земельного кадастру.

Авторками дослідження «Land use limitations as object of cadastal system» [3] структуровано види обмежень у використанні земель залежно від їх особливостей, екологічного та соціального впливу. Робота базується на аналізі нормативно-правових актів, наукової літератури, аналітичних матеріалів та кадастрової інформації, яка є у вільному доступі. Результатом публікації є представлення структури обмежень у використанні земель з використанням сучасних геоінформаційних технологій, які дозволяють візуалізувати комплексну геопросторову інформацію.

Метою публікації [4], є виявлення особливостей реалізації геопросторового аналізу та спеціального програмного забезпечення для

ефективного планування територій. Обґрунтовано необхідність використання даних дистанційного зондування разом із ГІС-технологіями для створення моделей. У дослідженні запропоновано шляхи вдосконалення реалізації процесів планування та регіонального розвитку за умови використання високотехнологічних методів дистанційного зондування Землі як основи підвищення рівня економічно ефективного, екологічно збалансованого, соціально впорядкованого землекористування.

Також проаналізовано закордонний досвід планування та зонування територій [5-9, 14-17], але детальної інформації безпосередньо про реєстрацію певних видів обмежень у використанні на державному рівні не знайдено.

Метою дослідження є моделювання різновидів державної реєстрації санітарно-захисних зон (СЗЗ), як окремого виду обмежень, залежно від вихідних даних про земельну ділянку.

Постановка завдання. У роботі авторами визначені можливі варіанти державної реєстрації СЗЗ в державному земельному кадастрі, змодельовано їх та обґрунтовано необхідність такого підходу.

Виклад основного матеріалу. Враховуючи попередні дослідження, які стосувалися СЗЗ, було виявлено певні особливості щодо планування СЗЗ [2]. На рис. 1 систематизовано та візуалізовано три можливих варіанти державної реєстрації санітарно-захисних зон.

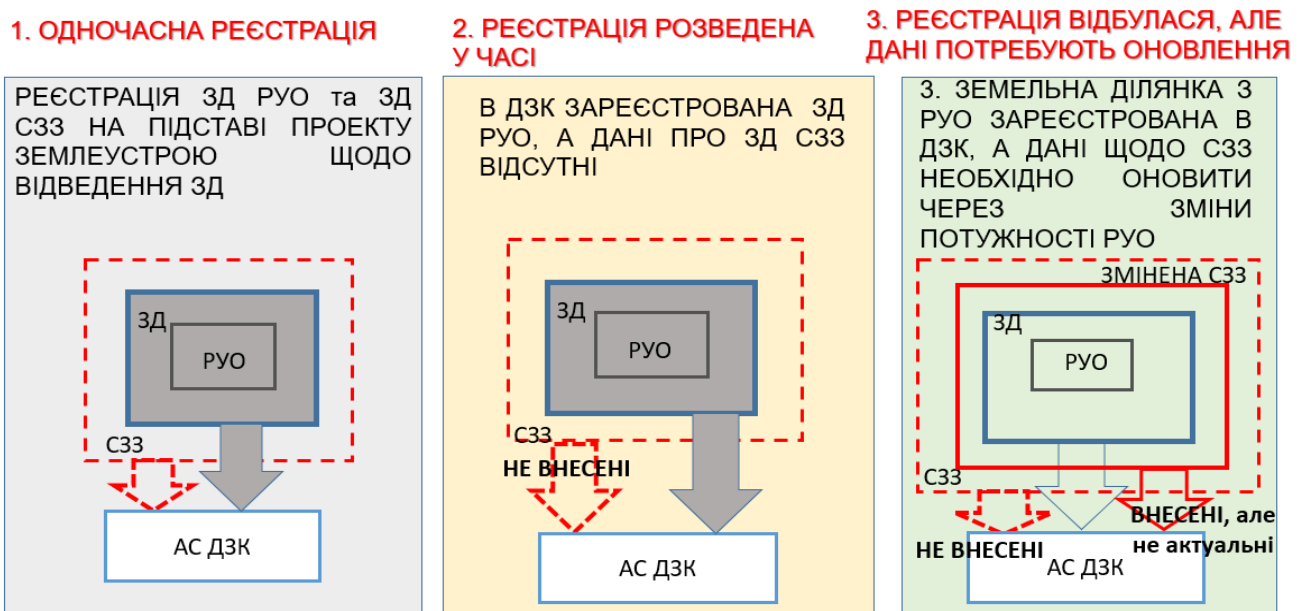


Рис. 1. Різновиди державної реєстрації санітарно-захисних зон у державному земельному кадастрі.

Перший варіант – одночасна державна реєстрація земельної ділянки, на якій розташовано режимоутворюючий об'єкт, та СЗЗ навколо неї. Підставою для здійснення такої державної реєстрації є розроблений і затверджений проект

землеустрою щодо відведення земельної ділянки та організації і встановлення навколо неї СЗЗ. Для визначеного випадку можливі такі специфічні особливості:

1. *Якщо право на земельну ділянку оформлюється вперше і навколо неї ще не встановлювалася СЗЗ.* Наприклад, на вільній від забудови земельній ділянці побудували нове промислове підприємство і здійснюється розроблення документації із землеустрою. Так як державна реєстрація відбувається на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, обов'язковим додатком до якого є документи щодо встановлення навколо режимоутворюючого об'єкта СЗЗ, то паралельно з державною реєстрацією земельної ділянки відбувається і державна реєстрація обмеження навколо неї, а саме СЗЗ згідно з визначеним переліком обмежень.

2. *Якщо є державний акт на право власності або користування на земельну ділянку, а інформація про земельну ділянку не внесена до державного земельного кадастру.* З 2011 року створено та функціонує державний земельний кадастр, у якому міститься інформація про усі землі в межах кордону України, а ідентифікаційним номером об'єктів державного земельного кадастру є кадастровий номер. До 2011 року, головним документом на земельні ділянки був державний акт встановленого зразка. Але для того, щоб занести дані про таку земельну ділянку до державного земельного кадастру, незалежно від наявності правовстановлюючих документів, необхідно присвоїти їй кадастровий номер. Він потрібен не лише для того, щоб земельна ділянка була офіційно зареєстрована, а й для того, щоб можна було здійснювати з нею будь-які правочини. Для присвоєння кадастрового, номера необхідно розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Під час розроблення технічної документації доцільно паралельно розробити проєкт організації та встановлення меж СЗЗ навколо режимоутворюючого об'єкта, що розташований на ній. Таким чином, розробивши два види документації із землеустрою та отримавши витяг з державного земельного кадастру про земельну ділянку та СЗЗ – відбувається одночасна державна реєстрація.

3. *Якщо за певних причин проводиться поділ чи об'єднання раніше сформованої земельної ділянки без зміни їх цільового призначення.* У результаті поділу чи об'єднання з'являється абсолютно нова земельна ділянка, з розташованим на ній режимоутворюючим об'єктом, навколо якого необхідно встановлювати СЗЗ. Державна реєстрація раніше сформованих земельних ділянок скасовується державним кадастровим реєстратором і дані про неї набуваються статусу архівних відповідно до пункту 10 статті 24 Закону України «Про державний земельний кадастр» [3] та пункту 114 Порядку [1]. У цьому випадку, згідно з Законом України «Про землеустрій» [4], розробляється

технічна документація із землеустрою щодо поділу чи об'єднання земельних ділянок. Таким чином формується нова земельна ділянка, на якій розташований режимоутворюючий об'єкт, і відповідно до законодавства, визначається розмір і встановлюються межі нової СЗЗ відповідно до класу шкідливості джерела забруднення.

Другим варіантом державної реєстрації земельної ділянки та СЗЗ навколо неї є державна реєстрація розведена у часі. Такий варіант можливий якщо:

1. *Документація із землеустрою на земельну ділянку з розташованим на ній режимоутворюючим об'єктом була розроблена та пройшла державну реєстрацію і дані внесені до автоматизованої системи державного земельного кадастру, а дані про СЗЗ не внесені.* Можлива ситуація, коли на момент державної реєстрації режимоутворюючий об'єкт був вже або ще не діючим. Тоді відомості про СЗЗ будуть внесені до державного земельного кадастру лише після розроблення проекту землеустрою щодо організації та встановлення СЗЗ та її державної реєстрації.

2. *Дані про земельну ділянку вже занесені до державного земельного кадастру, а режимоутворюючий об'єкт ще відсутній.* Її власник чи користувач вирішили побудувати в її межах промислове підприємство для чого необхідно змінити цільове призначення земельної ділянки і перевести її до категорії земель «Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення». Тоді необхідно спочатку розробити проєкт землеустрою щодо змінити цільового призначення земельної ділянки, виконати державну реєстрацію в державному земельному кадастрі земельної ділянки зі зміненим цільовим призначенням. Таким чином, в державному земельному кадастрі з'являється інформація про нову земельну ділянку. Після завершення будівництва відповідного режимоутворюючого об'єкта слід розробити проєкт землеустрою щодо організації та встановлення СЗЗ й провести її державну реєстрацію у державному земельному кадастрі.

Третім варіантом державної реєстрації є необхідність оновлення даних про СЗЗ, а дані про земельну ділянку залишаються без змін. Такий варіант можливий у разі змін розмірів чи конфігурації безпосередньо самої СЗЗ. Тобто зміни вносяться лише про дані СЗЗ. Ці зміни бувають у наслідок:

1. зміни (зменшення або збільшення) виробничої потужності режимоутворюючого об'єкта;
2. просторового перенесення джерела забруднення у межах сформованої земельної ділянки;
3. документального підтвердження впровадження у виробництво новітніх технологій та сучасного обладнання;
4. тощо.

Останній варіант державної реєстрації СЗЗ має бути найбільш поширеним, враховуючи сучасний розвиток технологій і постійні зміни щодо нормативів екологічних норм. Його актуальність зумовлена тенденціями щодо можливостей змін напрямів цільового використання земельної ділянки та швидкої адаптації профілю підприємства швидким змінам ринкових умов.

Висновки. Процедура державної реєстрації об'єктів державного земельного кадастру, яка встановлена у [1] та у [3] є зрозумілою, але невичерпною. Останні зміни у земельному законодавстві дещо покращили розуміння порядку внесення відомостей (змін до них) особливо про обмеження у використанні земель. Але усі види обмежень залишаються специфічними об'єктами державного земельного кадастру, кожен з яких має свої особливості. Тому некоректно використовувати єдиний підхід до усіх обмежень, а для достовірності та точності інформації у державному земельному кадастрі варто враховувати наявні особливості обмежень. Вищенаведені та проаналізовані варіанти державної реєстрації санітарно-захисних зон є цьому підтвердженням. Такі виключення існують для багатьох об'єктів державного земельного кадастру. Врахування результатів узагальнення планувальних моделей санітарно-захисних зон [2] та варіантів їх державної реєстрації є основою для подальшого розроблення процедури реєстрації санітарно-захисних зон як окремого об'єкту державного земельного кадастру.

Перелік посилань

1. Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 02.11.2022).
2. Михальова, М. (2022). Інновації щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель в державному земельному кадастрі. Містобудування та територіальне планування, (79), 249-257.
3. Petrakovska, O., Mykhalova, M., Reutova, O., & Bohaty, D. (2021). Land use limitations as object of cadastral system. In *Geoinformatics* (Vol. 2021, No. 1, pp. 1-6). European Association of Geoscientists & Engineers.
4. Novakovskiy, L., Martyn, A., Novakovska, I., & Skrypnyk, L. (2021). Formation of land use restrictions by geoinformation analysis methods in spatial planning (On the example of territory around the airfields). *Український географічний журнал*, 1(113), 44-53.
5. Guidelines for the siting and zoning of industry and residential areas. Department of environment ministry of natural resources and environment Malaysia. Second Revised Edition, 2012. pp. 47-49.
6. The urban planning act (Cap.355). Regulations. The urban planning and space standards regulations. Government notices No.395. United Republic of Tanzania, 2011. 17 p.
7. Urban and regional development plans formulation and implementation (URDPFI) Guidelines. Volume 1. Government of India. Ministry of Urban Development, 2015. 423 p.
8. Performance Standards in Industrial Zoning. Planning Advisory Service. Chicago, 1951. No. 32. pp. 3.
9. Hagman D.G., Juergensmeyer J.C. Urban Planning and Land Development Control Law. 2nd. ed. St. Paul, Minn.: West Publishing Co., 1986. pp. 46.

10. Petrakovska, O., Trehub, M., Trehub, Yu., Zabolotna, Yu. (2022) Planning models of sanitary protection zones around mode-forming objects. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*, 2022, № 5. P.122-127. DOI: 10.33271/nvngu/2022-5/122.

11. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. Дата оновлення: 27.10.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>. (дата звернення: 02.11.2022).

12. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. Дата оновлення: 10.07.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>. (дата звернення: 02.11.2022).

13. Petrakovska, O., Trehub, Yu., Yankin, O. (2020). Determining and determinable factors influencing the size of zone of land-use restriction. *Min. miner. depos.*, 14(1):107-111.

14. Pavlychenko, A., Yu, B., Fedotov, V., & Rudchenko, A. (2017). Development of methodological approaches to environmental evaluation of the influence of man-made massifs on the environmental objects. *Technology Audit and Production Reserves*, 4(3(36)), 22–26. <https://doi.org/10.15587/2312-8372.2017.109243>.

15. Xinxin, H., Haijun, W., Fentao, X. (2021) Simulating urban growth affected by national and regional land use policies: Case study from Wuhan, China. *Land Use Policy* 112(9):105850, DOI: 10.1016/j.landusepol.2021.105850.

16. Auzins, A., Brokking, P., Jürgenson, E., Lakovskis, P., Paulsson, J., Romanovs, A, Valčiukienė, J., Viesturs, J., Weninger, K. (2022) Land Resource Management Policy in Selected European Countries. *Land*, 11(12), 2280; <https://doi.org/10.3390/land11122280>.

17. Nowak, M., Petrisor, A., Mitrea, A., Kovács, K.F., Lukstina, G., Jürgenson, E., Ladzińska, Z., Simeonova, V., Lozynskyy, R., Rezac, V. (2022) The Role of Spatial Plans Adopted at the Local Level in the Spatial Planning Systems of Central and Eastern European Countries. *Land*, 11, 1599.

Candidate of Technical Science **Mykola Trehub**,
Candidate of Technical Science **Yuliia Trehub**,
Candidate of Technical Science **Yuliia Zabolotna**,
Candidate of Technical Science **Oleksandr Yankin**,
Dnipro University of Technology, Dnipro

PROPOSALS FOR IMPROVING THE METHODOLOGY OF STATE REGISTRATION OF SANITARY PROTECTION ZONES

Peculiarities of the state registration of sanitary protection zones in the state land cadastre were studied. There are three types of state registration of sanitary protection zones in the state land cadastre. *The first case*: simultaneous state registration of the land parcel on which the regime-forming object is located and the sanitary protection zone around it. For this case, three features are systematized: if the right to a land parcel is issued for the first time and the sanitary protection zone has not yet been established around it; if there is a state act on the right of ownership or use of a land parcel, and the information about it is not registered in the state land cadastre; if, for certain reasons, division or unification of previously formed land parcels is carried out without changing their purpose.

The second case: state registration is diluted in time. For this case, two types of specific features are systematized: the land management documentation for the land parcel with the regime-forming object located on it was developed and passed state registration and the data was entered into the automated system of the state land cadastre, while the data on the sanitary protection zone was not updated; data on the land parcel have already been entered in the state land cadastre, but the regime-forming object is not yet available.

The third case: the need to update the data on the sanitary protection zone, while the data on the land parcel remain unchanged. The corresponding case should be the most common, taking into account the modern development of technologies and constant changes in the standards of environmental norms. Its relevance is determined by trends regarding the possibility of changes in the direction of the targeted use of the land plot and rapid adaptation of the company's profile to rapid changes in market conditions.

Keywords: land use restrictions; sanitary protection zone; state registration of land plots; land management.

REFERENCES

1. Pro zatverdzhennia poriadku vedennia derzhavnoho zemelnogo kadastru: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17.10.2012 № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>. (data zvernennia: 02.11.2022). {in Ukrainian}.
2. Mykhalova, M. (2022). Innovatsii shchodo derzhavnoi reiestratsii obmezhen u vykorystanni zemel v derzhavnomu zemelnomu kadastru. *Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, (79), 249-257. {in Ukrainian}.
3. Petrakovska, O., Mykhalova, M., Reutova, O., Bohatyr, D. (2021). Land use limitations as object of cadastral system. In *Geoinformatics* (Vol. 2021, No. 1, pp. 1-6). European Association of Geoscientists & Engineers. {in English}.
4. Novakovskiy, L., Martyn, A., Novakovska, I., & Skrypnyk, L. (2021). Formation of land use restrictions by geoinformation analysis methods in spatial planning (On the example of territory around the airfields). *Ukrainskyi heohrafichnyi zhurnal*, 1(113), 44-53. {in English}.
5. Guidelines for the siting and zoning of industry and residential areas. Department of environment ministry of natural resources and environment Malaysia. Second Revised Edition, 2012. pp. 47-49. {in English}.
6. The urban planning act (Cap.355). Regulations. The urban planning and space standards regulations. Government notices No.395. United Republic of Tanzania, 2011. 17 p. {in English}.

7. Urban and regional development plans formulation and implementation (URDPFI) Guidelines. Volume 1. Government of India. Ministry of Urban Development, 2015. 423 p. {in English}.

8. Performance Standards in Industrial Zoning. Planning Advisory Service. Chicago, 1951. No. 32. pp. 3. {in English}.

9. Hagman, D.G., Juergensmeyer, J.C. (1986) Urban Planning and Land Development Control Law. 2nd. ed. St. Paul, Minn.: West Publishing Co., pp. 46. {in English}.

10. Petrakovska, O., Trehub, M., Trehub, Yu., Zabolotna, Yu. (2022) Planning models of sanitary protection zones around mode-forming objects. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*, № 5. P.122-127. DOI: 10.33271/nvngu/2022-5/122. {in English}.

11. Pro Derzhavnyi zemelnyi kadastr: Zakon Ukrainy vid 07.07.2011 r. № 3613-VI. Data onovlennia: 27.10.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>. (data zvernennia: 02.11.2022). {in Ukrainian}.

12. Pro zemleustrii: Zakon Ukrainy vid 22.05.2003 r. № 858-IV. Data onovlennia: 10.07.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>. (data zvernennia: 02.11.2022). {in Ukrainian}.

13. Petrakovska, O., Trehub, Yu., Yankin, O. (2020). Determining and determinable factors influencing the size of zone of land-use restriction. *Min. miner. depos.*, 14(1):107-111. {in English}.

14. Pavlychenko, A., Yu, B., Fedotov, V., & Rudchenko, A. (2017). Development of methodological approaches to environmental evaluation of the influence of man-made massifs on the environmental objects. *Technology Audit and Production Reserves*, 4(3(36)), 22–26. <https://doi.org/10.15587/2312-8372.2017.109243>. {in English}.

15. Xinxin, H., Haijun, W., Fentao, X. (2021) Simulating urban growth affected by national and regional land use policies: Case study from Wuhan, China. *Land Use Policy* 112(9):105850, DOI: 10.1016/j.landusepol.2021.105850. {in English}

16. Auzins, A., Brokking, P., Jürgenson, E., Lakovskis, P., Paulsson, J., Romanovs, A, Valčiukienė, J., Viesturs, J., Weninger, K. (2022) Land Resource Management Policy in Selected European Countries. *Land*, 11(12), 2280; <https://doi.org/10.3390/land11122280>. {in English}.

17. Nowak, M., Petrisor, A., Mitrea, A., Kovács, K.F., Lukstina, G., Jürgenson, E., Ladzianska, Z., Simeonova, V., Lozynskyy, R., Rezac, V. (2022) The Role of Spatial Plans Adopted at the Local Level in the Spatial Planning Systems of Central and Eastern European Countries. *Land*, 11, 1599. {in English}.