

DOI: 10.32347/2786-7269.2023.6.329-337

УДК 332.54

д.т.н., професор **Петраковська О.С.**,
petrakovska.os@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-9437-9730, H-index – 5,к.т.н., доцент **Михальова М.Ю.**,
mykhalova.myu@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-2242-5507,
Київський національний університет будівництва і архітектури

ПІДХОДИ ДО КЛАСИФІКАЦІЇ І РЕЄСТРАЦІЇ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

Проведений аналіз різноманітності обмежень щодо використання земель, проведено їх агрегацію та структурування за різними ознаками з урахуванням правових, просторових, соціальних, економічних та екологічних аспектів. Під час дослідження використовувалися методи аналізу та синтезу, порівняння та системні методи. Запропоновано класифікацію обмежень землекористування в залежності від різних класифікаційних ознак, які визначають складність їх встановлення і подальшого дотримання населенням. Результати дослідження ілюструють необхідність подальшого визначення впливу обмежень на соціальні, економічні та екологічні аспекти розвитку території.

Ключові слова: обмеження; класифікація; ознаки; землі; реєстрація; державний земельний кадастр

Постановка проблем. У сучасних умовах інтеграційних процесів, які активізувались наприкінці ХХ сторіччя, постає необхідність трансформувати наявні в Україні підходи та механізми до регулювання землекористування. Методи і засоби регулювання питань при прийнятті рішень, в першу чергу, повинні працювати на покращення умов життєдіяльності населення; збереження екологічної стабільності територій; збільшення цінності й вартості земель та підвищення їх інвестиційної привабливості при забезпеченні паритету прав незалежно від форм власності.

Останнім часом вагомим значення набуває механізм встановлення обмежень використання земель як регулятор забезпечення сприятливих умов життєдіяльності населення та сталого розвитку територій. Одним із поширених напрямків застосування цього механізму є обмеження певних видів діяльності на територіях або окремих земельних ділянках, які спричиняють негативні наслідки.

Мета роботи полягає у дослідженні різноманітності обмежень щодо використання земель, а також проведенні їх агрегації та структурування за

різними ознаками з урахуванням правових, просторових, соціальних, економічних та екологічних аспектів.

Виклад основного матеріалу. Просторовий розвиток – це процес, в наслідок якого відбуваються зміни в інтенсивності і розосередженні різних видів діяльності в певному просторі та зв'язків між ними, і безпосередньо пов'язаний із територіальними (містобудівними) системами, які є сукупністю просторово-організованих і взаємопов'язаних технічно освоєних територій, будівель і споруд, доріг і інженерних споруд, спільно з природними компонентами [10]. Неодмінною умовою успішного просторового розвитку є врахування взаємозв'язків між основними структурними елементами територій, оцінка і прогнозування наслідків їх збереження і порушення. Розвиток територій завжди супроводжується змінами економічних, соціальних, екологічних умови існування суспільства, що вимагає адаптації існуючих норм до нових стандартів та вимог. У 50–60-х рр. ХХ ст. розвиток пов'язували лише з економічним прогресом та зростанням економічної ефективності. Проте зростаюче споживання природних ресурсів призводило до погіршення стану довкілля. Щоб уникнути загострення екологічної проблеми, необхідно було підвищити вагомість питань збереження довкілля. Вперше це питання було порушено на Конференції ООН з довкілля людини (1972, м. Стокгольм), яка визнала актуальність і поглиблення екологічної проблематики [8].

Трансформація підходів до просторового планування, як основного механізму визначення стратегій просторового розвитку, є відгуком на зміну соціальних пріоритетів. Встановлення обмежень щодо використання земель безпосередньо пов'язано із завданнями просторового планування і складовими прав власності на землю. В процесі реформування нормативно-правового регулювання завдань просторового планування за часи незалежності, можна визначити три, відносно завершені в часовому вимірі, вагомні етапи: 1991-2000рр.; 2000-2011рр.; 2011-2021рр. Четвертий етап, спрямований на практичну реалізацію законодавчо встановлених концептуальних інновацій мав розпочатися наприкінці 2021 року. Однак внаслідок повномасштабного вторгнення Росії в Україну, виникла додаткова необхідність регулювання завдань просторового розвитку і встановлення обмежень щодо використання земель, пов'язані з бойовими діями, руйнуваннями і необхідністю відновлення територій. Особливості різних етапів розвитку просторового планування в Україні ілюструють трансформацію підходів до накладання обмежень на використання земель [9].

Посилення уваги до обмежень у використанні земель спрямовано на забезпечення збалансованості економічних, екологічних і соціальних складових розвитку територій і використання окремих земельних ділянок. На відміну від

попередніх положень, сучасне законодавство визнає обов'язкове відображення існуючих, проєктних і нормативно встановлених обмежень у використанні земель, незалежно від категорії, в містобудівній документації місцевого рівня із подальшою неодмінною реєстрацією у відповідних кадастрових системах. Обмеження у використанні земель виникають внаслідок регулювань, які встановлюються владою для контролю переважно за використанням земельних ресурсів. Вони можуть бути різними за суттю і визначати, як можна використовувати конкретні ділянки землі, для яких цілей і в яких обсягах. Забезпечення збалансованості економічної ефективності і екологічної стабільності є складним питанням і полягає в дотриманні заходів щодо зменшення наслідків від запланованої діяльності на навколишнє природне середовище при максимальному збереженні результативності цієї діяльності.

Функціонування інституту обмежень при використанні земель становить систему взаємопов'язаних зобов'язань, які спрямовані на інтереси сталого розвитку суспільства та захист інтересів 3-х осіб (землевласників, землекористувачів, суб'єктів господарювання) [11].

Важливим напрямом будь-якого дослідження є класифікація, що є ефективним інструментом для систематизації і дає змогу групувати об'єкт вивчення відповідно до певних критеріїв чи характеристик. Процес класифікації спрощує розуміння всієї сукупності об'єктів та полегшує їх подальший аналіз. Існує багато різних методів класифікації в різних галузях науки і сфери діяльності, але загальний підхід спрямований на розподілення об'єктів по групах відповідно певних однак. Ознаки можуть бути наперед визначені, а можуть бути отримані шляхом додаткового аналізу. В процесі класифікації обмежень щодо використання земель, вагомого значення набуває розуміння і визначення ознак які є ключовими з точки зору складності їх формування і наслідків їх подальшого дотримання населенням певної території.

Проведений авторами аналіз сучасного українського законодавства та світовий досвід щодо встановлення обмежень у використанні земель [1,2,3, 4,5,6,7] ілюструє, що всі обмеження мають кількісні і якісні характеристики. До якісних віднесений безпосередньо зміст зобов'язань і заборон, а кількісні відображають просторові і часові виміри дії цих зобов'язань. Прикладами якісних характеристик є обмеження окремих складових прав власності на землю (право володіння, право користування і право розпорядження), обмеження щодо певних видів цільового використання земель у цілому або обсягів такого використання.

Об'єктом встановлення обмежень можуть бути права власності, сформовані земельні ділянки, земельні масиви/територія. При цьому обмеження прав власності можуть бути спрямовані на різні складові прав:

право володіння, право користування, право розпорядження. У випадку, коли об'єктом обмеження є сформована земельна ділянка, заборони можуть розповсюджуватись на всю земельну ділянку або її частину. У разі коли земельні ділянки не сформовані, мова йде про земельні масиви вільні від забудови або забудовані території.

Одним із розповсюджених типів обмеження у використанні земель, пов'язаний з діяльністю режимоутворюючого об'єкта, навколо яких встановлюються різні зони обмежень. Сутність і розміри зони дії обмежень залежать від особливостей режимоутворюючого об'єкта і регулюються нормативно-правовими актами. Окрім цього, важливо зазначити, що обмеження у використанні земель можуть встановлюватися як навколо режимоутворюючих об'єкта, так і діяти в межах самого об'єкту. В першому випадку це класичний варіант формування обмежень навколо об'єкту, в другому - обмеження виникає у разі надання об'єкту певного статусу. Наприклад, об'єкти історико-культурної спадщини, природно-заповідний фонд тощо. При цьому особливий режим використання земель поширюється на всі розташовані в межах таких територій та об'єктів землі незалежно від форми власності та цільового призначення [5].

Проведений аналіз сукупності обмежень та їх особливостей в частині встановлення і набуття легітимності дозволили об'єднати їх в дві агреговані групи: обмеження, регламенти яких чітко визначені нормативно-правовими актами і ті що визначаються в процесі розробки землепорядної і містобудівної документації. В першому випадку до ДЗК вносяться відомості про обмеження у використанні земель на підставі землепорядної документації, договору, рішення суду. В другому випадку встановлення обмежень здійснюється або у процесі державної реєстрації земельних ділянок, або на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування.

Дослідження формування різних видів обмежень доводить, що, важливе значення при їх формуванні мають просторові виміри на яких діють ці обмеження. В роботі виділено два типи вимірів які напряду визначають складність формування обмежень: двомірні або тривимірні. В результаті дослідження процедури встановлення різних типів обмежень, стає зрозумілим, що за найбільш складними є тривимірні – обмеження, наступними є лінійні, потім площинні.

З точки зору контролю за дотриманням обмежень набуває вагомого значення права власності/користування земельними ділянками або масивами на які розповсюджується дія обмежень. У разі державної і комунальної власності при вирішенні цих питань не виникає додаткових проблем. У разі приватної власності на землю, власник має бути проінформований про всі обмеження, які

накладаються на його земельну ділянку. Враховуючи що обмеження не припиняють своєї дії при переході права власності на земельну ділянку, така інформація має бути вже зафіксована при набутті прав власності. Однак обмеження також можуть бути встановлені в процесі використання земельної ділянки. В такому випадку встановити обмеження на землях приватної власності можна тільки за згодою власника або через суд. Для власника землі важливо розуміти термін дії того або іншого обмеження, щоб планувати майбутнє використання земель. З цієї точки зору варто розглядати безстрокові і строкові види обмежень.

Мірою жорсткості обмеження, окрім обмеження функцій, може також виступати доступ в зону його дії, який може бути необмеженим або мати певні ступені обмежень. Наприклад, особливу групу становлять зони особливого використання, які утворюються навколо оборонних та військових об'єктів або зони санітарної охорони навколо джерел водопостачання. На відміну від цього до пляжної зони або прибережної захисної смуги доступ вільний.

Проведені дослідження різних видів обмежень дозволили встановити вагомні фактори які визначають складність їх встановлення і подальшого дотримання населенням, які покладені в основу класифікації. В результаті систематизації і структуризації сукупності обмежень за різними класифікаційними ознаками авторами запропонована їх класифікація наведена у таблиці 1.

Таблиця 1

Класифікація обмежень щодо використання земель

№ пор	Класифікаційні ознаки	Групи обмежень	Підгрупи
1	2	3	4
1	Об'єкт обмеження	Право власності	Право володіння Право користування Право розпорядження
		Земельна ділянка	Вся земельна ділянка
			Частина земельної ділянки
	Земельний масив/територія		
2	Наявність режимоутворюючого об'єкту як підстави встановлення обмеження	Об'єкт відсутній	
		Об'єкт наявний	Вимагас встановлення обмежень Сам об'єкт є зоною обмежень
3	Характеристика режимоутворюючого об'єкту	Є джерелом негативного впливу на НС	
		Потребує захисту від негативного впливу на НС	

1	2	3	4
4	Ступінь визначеності нормативно-правовими актами (НПА)	Визначені кількісні і якісні регламенти в НПА	кількісні регламенти встановлюється під час розробки документації
		Визначена обов'язковість встановлення	
5	Підстави встановлення	За законом	
		За договором	
		За судовим рішенням	
6	Просторовий вимір	Двовірний	
		Тривимірний	
7	Термін дії	Обмежений у часі	
		Постійний	
8	Права власності на земельні ділянки в зоні обмеження	Приватна	
		Комунальна	
		Державна	
		Змішана	
9	Режим доступу	вільний	
		обмежений	
		не визначений	
10	Отримувачі переваг від встановлення обмежень	Приватні особи	
		Громада	
11	Вплив обмеження на вартості земель	Земель в зоні дії обмежень	Не впливає
		Земель прилеглих до зон дії обмежень	Зменшує вартість Збільшує вартість
12	Спосіб внесення відомостей про обмеження у використанні земель до ДЗК	на підставі землепорядної документації, договору, рішення суду	
		у процесі державної реєстрації земельних ділянок, або на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування	

Висновки. В результаті систематизації і структуризації сукупності обмежень та аналізу передумов їх встановлення визначено, що обмеження можуть впливати на соціальні, економічні і екологічні питання використання земельних ділянок і розвитку земель. Основними чинниками, які визначають складність їх встановлення і подальшого дотримання населенням є: особливості об'єкту обмеження, наявність режимоутворюючого об'єкту та його характеристики, ступінь визначеності нормативно-правовими актами, підстави встановлення, просторовий вимір, термін дії, права власності на земельні ділянки в зоні дії обмеження, режим доступу, отримувачі переваг від встановлення обмежень, зміна вартості земель, спосіб внесення відомостей про обмеження у використанні земель до ДЗК.

Список використаних джерел

1. Barker, Kate (2006) Barker Review of Land Use Planning, Final Report – Recommendations, 5 December, HM Treasury.
2. Coad, L., A. Campbell, L. Miles, and K. Humphries (2008) The Costs and Benefits of Protected Areas for Local Livelihoods: a review of the current literature. Working Paper. UNEP World Conservation Monitoring Centre, Cambridge, U.K.
3. Garrett Power, Constitutional Limitations on Land Use Controls, Environmental Regulations and Governmental Exactions (2013) U of Maryland Legal Studies Research Paper No. 2013-1
4. Palmer, Robert; Nursey-Bray, Melissa (2007). "Rio Declaration on Environment and Development". In Robbins, Paul (ed.). Encyclopedia of Environment and Society. Vol. 4. Thousand Oaks: Sage Publications. pp. 1512–1514. ISBN 9781412927611.
5. Petrakovska O, Trehub M, Yu. Ye. Trehub, Yu.O.Zabolotna. (2022) Planning models of sanitary protection zone around mode-forming objects. Mining of Mineral Deposits. 2022. Vol. 5. P. 122-111. DOI:10.33271
6. Petrakovska O. (2010). Restrictions of urban land use in Ukraine. FIG Congress 2010, Facing the Challenges – Building the Capacity Sydney, Australia, 11-16 April 2010 Viewed 2 April, 2020, (https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts06e/ts06e_petrakovska_4491.pdf)
7. Petrakovska O., Dubnytska M. Structuring and Evaluation of the Factors Affecting the Efficiency of Decision Making Regarding the Use of Water Bodies. Journal of Geography and Earth Sciences. American Research Institute for Policy Development, 2019. Vol 7, No. 2. P. 1-14.
8. Report of the United Nations Conference on the Human Environment, Stockholm, 5-16 June 1972 <https://digitallibrary.un.org/record/523249>
9. Петраковська, О., Михальова, М. (2022). Підходи до просторового планування: ретроспектива та сучасний стан. Просторовий розвиток, (1), 117–128. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2022.1.117-128>
10. Петраковська, О., Михальова, М. Просторовий розвиток і просторове планування Міжнародна науково-практична конференція «Сучасні тенденції розвитку геодезії, землеустрою та природокористування». 07–09 липня 2023 року. ОДЕСА – 2023.
11. Петраковська, О., & Михальова, М. (2023). СТРУКТУРИЗАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ. Просторовий розвиток, (3), 134–143. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.3.134-143>

Doctor of Science, Professor **Petrakovska Olga**,
PhD, Associate Professor **Mykhalova Mariia**,
Kyiv National University of Construction and Architecture

APPROACHES TO THE CLASSIFICATION AND REGISTRATION OF LAND USE LIMITATIONS

Recently, the mechanism of establishing restrictions on land use as a regulator of ensuring favourable conditions for the life of the population and sustainable development of territories has gained significant importance. One of the common areas of application of this mechanism is the restriction of certain types of activities in territories or individual land plots that cause negative consequences. An important direction of any research is classification, which is an effective tool for systematization and allows grouping the object of study according to certain criteria or characteristics. In the paper, an analysis of the variety of restrictions on land use was carried out, their aggregation and structuring was carried out according to various characteristics, taking into account legal, spatial, social, economic and ecological aspects. During the research, methods of analysis and synthesis, comparison and system methods were used. The classification of land use restrictions is proposed depending on various classification features that determine the difficulty of their establishment and subsequent compliance by the population. The main factors that determine the difficulty of their establishment and subsequent compliance by the population are: features of the object of restriction, the presence of a regime-forming object and its characteristics, the degree of certainty by regulatory and legal acts, grounds for establishment, spatial dimension, term of validity, ownership rights to land plots in the area of restriction, access mode, beneficiaries of restrictions, changes in the value of land, the method of entering information about restrictions on land use into the State Land Cadastre. The results of the study illustrate the need for further determination of the impact of restrictions on social, economic, and environmental aspects of territorial development.

Keywords: restrictions; classification; features; land; registration; state land cadastre

REFERENCES

1. Barker, Kate (2006) Barker Review of Land Use Planning, Final Report – Recommendations, 5 December, HM Treasury. {in English}
2. Coad, L., A. Campbell, L. Miles, and K. Humphries (2008) The Costs and Benefits of Protected Areas for Local Livelihoods: a review of the current

literature. Working Paper. UNEP World Conservation Monitoring Centre, Cambridge, U.K. {in English}

3. Garrett Power, Constitutional Limitations on Land Use Controls, Environmental Regulations and Governmental Exactions (2013) U of Maryland Legal Studies Research Paper No. 2013-1. {in English}

4. Palmer, Robert; Nursey-Bray, Melissa (2007). "Rio Declaration on Environment and Development". In Robbins, Paul (ed.). Encyclopedia of Environment and Society. Vol. 4. Thousand Oaks: Sage Publications. pp. 1512–1514. ISBN 9781412927611. {in English}

5. Petrakovska O, Trehub M, Yu. Ye. Trehub, Yu.O.Zabolotna. (2022) Planning models of sanitary protection zone around mode-forming objects. Mining of Mineral Deposits. 2022. Vol. 5. P. 122-111. DOI:10.33271. {in English}

6. Petrakovska O. (2010). Restrictions of urban land use in Ukraine. FIG Congress 2010, Facing the Challenges – Building the Capacity Sydney, Australia, 11-16 April 2010 Viewed 2 April, 2020, (https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts06e/ts06e_petrakovska_4491.pdf). {in English}

7. Petrakovska O., Dubnytska M. Structuring and Evaluation of the Factors Affecting the Efficiency of Decision Making Regarding the Use of Water Bodies. Journal of Geography and Earth Sciences. American Research Institute for Policy Development, 2019. Vol 7, No. 2. P. 1-14. {in English}

8. Report of the United Nations Conference on the Human Environment, Stockholm, 5-16 June 1972 <https://digitallibrary.un.org/record/523249>. {in English}

9. Petrakovska, O., Mykhalova, M. (2022). PIDKHOBY DO PROSTOROVOHO PLANUVANNIA: RETROSPEKTYVA TA SUCHASNYI STAN. Prostorovyi rozvytok, (1), 117–128. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2022.1.117-128> {in Ukrainian}

10. Petrakovska, O., Mykhalova, M. Prostorovyi rozvytok i prostorove planuvannia Mizhnarodna naukovo-praktychna konferentsiia «Suchasni tendentsii rozvytku heodezii, zemleustroi ta pryrodokorystuvannia» . 07 – 09 lypnia 2023 roku. ODESA – 2023. {in Ukrainian}

11. Petrakovska, O., & Mykhalova, M. (2023). STRUKTURYZATsIIa OBMEZHEN ShchODO VYKORYSTANNIA ZEMEL V UKRAINI. Prostorovyi rozvytok, (3), 134–143. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.3.134-143>. {in Ukrainian}