

Яремко Ю.І.

*д.е.н., професор кафедри землеустрою геодезії та кадастру
Херсонського державного аграрного університету,
м. Херсон*

Дудяк Н.В.

*к.е.н., доцент,
завідувач кафедри землеустрою геодезії та кадастру
Херсонського державного аграрного університету,
м. Херсон*

ВПЛИВ РЕЖИМОУТВОРЮЮЧИХ ОБ'ЄКТІВ НА ПРОСТОРОВЕ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЇ ОБ'ЄДНАНОЇ ТЕРИТОРІАЛЬНОЇ ГРОМАДИ

Право користування земельною ділянкою – юридично забезпечена можливість суб'єкта здійснювати господарське та інше безпосереднє використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших матеріальних і нематеріальних благ від корисних властивостей землі. Але права землекористувача не є абсолютними, вони є частиною системи прав, обов'язків та обмежень. Обмеження у використанні земель може бути спричинене існуванням режимоутворюючих об'єктів: промислових підприємств, які здійснюються викиди в атмосферне повітря, водних об'єктів, які необхідно охороняти тощо.

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» № 4152-VI від 09.12.2011 [1], «режимоутворюючий об'єкт – об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та /або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель».

Законодавчо не визначена класифікація режимоутворюючих об'єктів. Проте, якщо проаналізувати положення нормативно- правових актів, у яких йде мова про об'єкти, існування та функціонування яких змінює режим використання земель навколо них, то можна виділити наступні групи цих об'єктів: природно-заповідний фонд, водні об'єкти, об'єкти культурної спадщини, об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури, промислові об'єкти, комунально-складські об'єкти, сільськогосподарські об'єкти, геодезичні пункти, гідрометеорологічні станції, військові об'єкти, Державний кордон.

При цьому, законні обмеження права користування земельною ділянкою, які стосуються інтересів власника, встановлені не тільки цивільним законодавством, а й спеціальним природоохоронним законодавством

«Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення» (04-05 березня 2020 року)

(Земельним Кодексом України, Водним кодексом України, Лісовим кодексом, Кодексом України про надра, Законом України «Про охорону земель») і за своєю природою мають подвійний характер, тому що знаходяться на межі приватного та публічного права. На думку К. Тоцької [2, С.167], такі обмеження зумовлені врахуванням інтересів як суспільства, так і власника земельної ділянки, а це безпосередньо пов'язано з користуванням земельною ділянкою і встановленням обмежень.

Слушною є думка Й. Дорош, про те що основна мета встановлення обмежень при використанні земель – це реалізація права людини на сприятливе для її здоров'я і добробуту довкілля через забезпечення збалансованого соціально- економічного розвитку, збереження якості довкілля та невиснажливе використання земельних ресурсів (формування напрямів забезпечення сталого землекористування) [3, С. 5–6], а саме цільового використання земель. Зауважимо, що згідно ст. 111 Земельного Кодексу України подано лише орієнтовний перелік обмежень прав на земельні ділянки.

Щодо суті встановлення обмежень у використанні земель навколо режимоутворюючих обмежень, то зводиться до того, що «або треба охороняти самі режимоутворюючі об'єкти або треба захищати природу та людей від цих об'єктів». Іншими словами, будь яке антропогенне навантаження шкодить природньому навколишньому середовищу.

З метою ефективного використання земельних ресурсів, наприклад, у Херсонській області, проведемо аналіз режимоутворюючих об'єктів та обмежень у використанні земель на прикладі Хрестівської ОТГ Чаплинського району Херсонської області для покращення можливостей власного економічного розвитку об'єднаної територіальної громади (далі - ОТГ). Адже, отримана інформація дозволяє оперативно приймати обґрунтовані рішення в галузі землекористування.

Так, на території Хрестівської ОТГ наявні землі водного фонду, промислові, комунально-складські території, об'єкти інженерно-транспортної охорони та інші режимоутворюючі об'єкти. Наявні об'єкти історико-культурного призначення та зелені насадження загального користування, однак землі, зайняті цими об'єктами не віднесені до категорії земель історико-культурного або рекреаційного призначення. Відсутні землі природоохоронного, оздоровчого призначення. Крім того, відсутні проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж земель водного фонду та водоохоронних зон чи інші аналогічні проекти за змістом, які в рамках даної документації неможливо створити. Відповідно, неможливо відобразити водоохоронні зони.

Хоча обмеження у використанні земель відображаються і в іншій документації із землеустрою, яка виготовляється на окремі землекористування, таке джерело інформації про обмеження у використанні земель не відповідає критеріям повноти та достовірності. Оскільки є поширеною ситуація, коли через брак даних та інструментів перевірки результатів робіт із землеустрою

«Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення» (04-05 березня 2020 року)

при потраплянні двох земельних ділянок в одну зони обмежень у відомостях про одну земельну ділянку це обмеження буде відображено, а про іншу – ні.

Зони обмежень у використанні земель є динамічною сутністю, оскільки напряму залежать від існування режимоутворюючих об'єктів та зміни їх характеристик в часі. Особливо це стосується санітарно-захисних зон, що створюються навколо промислових підприємств. ЗУ «Про оцінку впливу на довкілля» передбачено для підприємств при прийнятті рішень про провадження планованої діяльності подання на розгляд органу місцевого самоврядування та державної влади відповідних звітів, а також проведення громадських слухань.

Тому, володіючи вихідною інформацією про режимоутворюючі об'єкти та зони обмежень у використанні земель, що створюються навколо них, дана інформація потребує постійного моніторингу та оновлення. Наприклад, при встановленні меж Хрестівської ОТГ виявлено спірні питання.

Згідно даних таблиці 1, громада може бачити землі, що використовуються нерационально, або не за цільовим призначенням, і зможе знайти на карті вільні земельні ділянки. Дана схема задає вектор руху в галузі охорони та раціонального використання земель.

Таблиця 1

Порівняльна характеристика фактичного стану використання земель Хрестівської ОТГ за 2019 рік [4]

Угіддя	Структура угідь згідно облікових даних		Структура угідь згідно фактичних даних	
	га	%	га	%
Всього земель Хрестівської ОТГ	27 512,7037	100	27508,3674	100,0
Сільськогосподарські землі	25403,7346	92	26528,5954	96,5
Ліси та інші лісовкриті площі	341,0000	1	39,6014	0,1
Забудовані землі	493,6645	2	717,9629	2,6
Води	300,1697	1	219,0628	0,8
Відкриті землі без рослинного покриву	974,1349	4	3,1449	0

Проведений аналіз даних про режимоутворюючі об'єкти на прикладі Хрестівської ОТГ Чаплинського району Херсонської області, дає підстави зробити висновки:

1. Зібрана інформація проаналізована, структурована та геокодована. Це дає можливість отримати необхідні карти, переліки, витяги, знайти можливості для наповнення бюджету.

2. Інформація про режимоутворюючі об'єкти є підставою визначення зон негативного впливу цих об'єктів на людей та навколишнє природне

«Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення» (04-05 березня 2020 року)

середовище, а також забезпечить умови для нормального функціонування цих об'єктів. Отримана інформація дозволяє оперативно приймати обґрунтовані рішення в галузі землекористування.

Список літератури

1. Закону України «Про Державний земельний кадастр» № 4152-VI від 09.12.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>

2. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юридичних наук: 12.00.03 / Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна. – Харків, 2015. – 225 с.

3. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 08.00.06 / Й. М. Дорош; Рада по вивч. продукт. сил України. – Київ, 2007. – 21 с.

4. Комплексна документація з управління земельними ресурсами на території Хрестівської об'єднаної територіальної громади. Виконано на замовлення проекту USAID «Підтримка аграрного і сільського розвитку». – К., 2019.

Яценко В.М.

к.т н., доцент

Херсонського державного аграрного університету,

м. Херсон

Мартинів І.М.

асистент

Херсонського державного аграрного університету,

м. Херсон

ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДІВ ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІЙ ОТГ

Формування меж адміністративно-територіальних утворень (АТУ) належить до особливо важливих та відповідальних завдань сучасного землеустрою, адже ці межі виступають *просторовим базисом* для територіальної організації державного управління та місцевого самоврядування. Наявність вчасно розробленої та якісної містобудівної документації з планування територій забезпечує надійну основу у системі управління розвитком територій та прийнятті рішень з нагальних питань формуванні їх соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури, розміщення всіх видів будівництва, обґрунтування розмірів субвенцій на