

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ТА ЗЕМЛЕУСТРІЙ

УДК: 332.33:332.5;502.33

МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ПРОЦЕСІ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

*Дорош Й.М., доктор економічних наук, доцент,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
e-mail: dorosholgas@ukr.net*

Здійснено ґрунтовний аналіз нормативно-правового забезпечення встановлення, реалізації та припинення обтяжень прав на землю, обмежень у використанні земель та виявлено, що механізм правового регулювання цього процесу потребує надання науково-обґрунтованих пропозицій з його вдосконалення, особливо, в частині обмежень у використанні земель та їх реєстрації в процесі землеустрою, як важливого засобу впливу на суб'єктів цих прав з метою забезпечення раціонального використання та охорони земель. Обґрунтовано, що ефективність прийнятих управлінських рішень при встановленні обмежень у використанні земель щодо цільового призначення та режиму використання земель можливе на підставі проведення зонування земель, для чого необхідно прийняти Закон України «Про зонування земель». Крім того, поряд із чинною класифікацією обмежень у використанні земель запропоновано їх класифікацію за типами, а саме: правовими, природоохоронними, еколого-технологічними, санітарними, містобудівними та спеціальними. Результатом проведених науково-практичних досліджень є запропонована модель методологічного процесу землевпорядних дій щодо формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель, сформованої на принципах забезпечення безпеки держави, поєднання державних і місцевих інтересів, досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства й забезпечення раціонального землекористування.

Ключові слова: *правове регулювання, обтяження прав на землю, обмеження у використанні земель, землеустрій, класифікація, методологія.*

Постановка проблеми.

Право власності на землю є важливим фактором забезпечення приватних інтересів членів суспільства. Разом з тим, воно також функціонує і як фактор забезпечення інтересів суспільства в цілому, виконуючи соціальну функцію.

Закріплені в Конституції України положення про роль та статус власності на землю у суспільстві носять загальний характер і підлягають конкретизації у законодавчих актах. В основу такої конкретизації має бути поставлене завдання збалансованого закріплення в законодавстві соціально обґрунтованого співвідношення земельних прав та інтересів суспільства в цілому, а також територіальних громад, громадян та створених ними юридичних осіб.

Одним із способів вирішення цього завдання є встановлення обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель. Однак, законодавство України щодо обмеження права власності та інших прав на землю перебуває у стадії формування. Земельний Кодекс України та деякі інші законодавчі акти містять норми, які передбачають встановлення обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель громадян та юридичних осіб і їх реєстрацію. Проте механізм правового регулювання встановлення, реалізації та припинення обмежень прав на землю не є достатньо функціональним і потребує вдосконалення. Чинне законодавство України не містить збалансованого комплексу правових норм, які б визначали сутність і завдання обмежень, в тому числі обтяжень прав на землю, їх види, підстави встановлення та реалізації обмежень права

власності та інших прав на земельні ділянки тощо.

Недоліки земельного законодавства щодо обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель значною мірою обумовлені недостатньою досвідченістю застосування обмежень прав на землю в умовах земельної реформи та приватизації землі як головних напрямів розвитку земельного законодавства України на сучасному етапі. В радянський період дослідження правового регулювання переважно стосувались обмежень права користування земельними ділянками в межах зон з особливими умовами землекористування і відбувались за умов існування виключної державної власності на землю. Проведення в нашій країні економічної реформи та впровадження ринкових механізмів регулювання земельних відносин в суспільстві викликало необхідність подальшого розвитку існуючих та введення нових правових засобів впливу на власників і користувачів земельних ділянок з тим, щоб використання ними землі гармоніювало з завданнями трансформації українського суспільства. Однак, до цього часу теорію правового регулювання обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель не можна вважати сформованою.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій.

У науковій літературі дослідженням обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель приділяли увагу науковці різних галузей права: земельного, екологічного, цивільного, господарського, конституційно-

го, зокрема, Д.І.Бабміндра, Д.В. Бусуйок, Д.С.Добряк, О.С. Дорош, А.В. Малько, А.Г. Мартин, Є.О. Мічурін, А.М. Третяк та ін. Комплексне дослідження правового регулювання обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель, яке б ґрунтувалось на чинному законодавстві України в процесі землеустрою не провадилося.

Мета статті – всебічний аналіз теоретичних і прикладних проблем застосування обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель та надати науково-обґрунтовані пропозиції з вдосконалення правового регулювання обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель та їх реєстрації в процесі землеустрою, як важливого засобу впливу на суб'єктів цих прав з метою забезпечення раціонального використання та охорони земель.

Виклад основного матеріалу.

Проаналізуємо норми чинного законодавства України в частині формування та реєстрації обтяжень прав на земельну ділянку та обмежень у використанні земель.

Положеннями Земельного кодексу України (п.5 ст. 111) передбачено, що відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогоспо-

дарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру [1].

Відповідно до пункту 102 Порядку ведення Державного земельного кадастру [2] до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель на підставі: 1) схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; 2) проектів землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; 3) проектів землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; 4) проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок; 5) технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); 6) іншої документації із землеустрою відповідно до статті 25 Закону України «Про землеустрій»; 7) договору; 8) рішення суду.

Пунктом 23 Порядку ведення Державного земельного кадастру [] визначено, що до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про обмеження у використанні земель:

1) назва та код (номер) обмеження (в цілому і за окремими контурами) згідно з додатками 2 і 6 та пунктом 28 цього Порядку;

2) контури обмеження з координатами їх поворотних точок та довжиною;

3) площа обмеження (в цілому і за окремими контурами);

4) перелік заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;

5) опис режимоутворюючого об'єкта (за його наявності): найме-

нування; контури меж режимоутворюючого об'єкта з координатами поворотних точок та довжиною; площа (в цілому і за окремими контурами); характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;

6) інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження), електронні копії таких документів.

Додатком 2 вище вказаного Порядку визначений перелік територіальних зон (груп об'єктів Державного земельного кадастру)

Код	Назви територіальних зон (груп об'єктів)
001	Межі адміністративно-територіальних утворень
002	Зони розподілу земель за їх основним цільовим призначенням
003	Економіко-планувальні зони
004	Зони агровиробничих груп ґрунтів
005	Зони дії земельних сервітутів
006	Зони дії обмежень використання земель
007	Зони регулювання забудови (функціональні зони)
008	Зони санітарної охорони
009	Охоронні зони
010	Зони особливого режиму використання земель
011	Водоохоронні зони
012	Прибережні захисні смуги
013	Природно-сільськогосподарські зони
014	Еколого-економічні зони
015	Зони протиерозійного районування (зонування)
016	Ключові території екомережі
017	Сполучні території екомережі
018	Буферні зони екомережі
019	Відновлювані території екомережі
020	Земельні угіддя
021	Інші територіальні зони

**Додатком 6 вище вказаного Порядку визначений перелік обмежень
щодо використання земельних ділянок**

Код	Назва
01	Охоронна зона
01.01	Охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду
01.02	Охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини
01.03	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту
01.04	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта
02	Зона санітарної охорони
02.01.	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)
02.02	Округ санітарної охорони курортів
02.02.01	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)
02.02.02	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)
02.02.03	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта
04	Зона особливого режиму використання земель
04.01	Прикордонна смуга
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів
05	Водоохоронне обмеження
05.01	Водоохоронна зона
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах
05.04	Берегова смуга водних шляхів
05.05	Смуга відведення
06	Інше обмеження
06.01	Зона особливого режиму забудови

06.02	Зона радіоактивно забрудненої території
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації
07	Земельні сервітути
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій
07.04	Право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд
07.10	Інші земельні сервітути
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

Проведений аналіз вищезазначених норм щодо формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель і земельних ділянок свідчить, що у практичній діяльності вище зазначеним порядком здійснити неможливо. Для цього потрібно розробити методологію землепорядних дій процесу формування територіальних обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель.

Документацію із землеустрою умовно можна розділити на два види: 1) документація із землеустрою в якій формуються існуючі територіальні обмеження у використанні земель на основі законів, підзаконних актів, стандартів, встановлених сервітутів та договорів (проекти землеустрою щодо організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного

призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів; технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); 2) документація із землеустрою в якій на підставі проектних рішень крім існуючих обмежень у використанні земель встановлюються нові (схеми землеустрою і техніко-економічне обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань; проекти землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;

проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок) [7].

Слід відмітити, що специфіка земельних відносин полягає в наявності великої кількості обмежень прав власників землі й користувачів земельної ділянки. Зокрема, законодавством передбачено чотири види обмежень: 1) цільове призначення; 2) режим використання; 3) земельні сервітути; 4) екологічні, санітарні та інші вимоги щодо використання й охорони земель (обмеження) [6].

Цільове призначення земель і правовий режим їх використання є визначальними поняттями у земельному законодавстві. В залежності від призначення за Земельним кодексом землі України поділені на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі під житловою та громадською забудовою; землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; землі природоохоронного та природо-заповідного призначення, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду. Правовий режим – це сукупність правил використання земель визначених категорій. Режим використання земель пов'язаний з їх цільовим призначенням, але не поглинається ним. Наприклад, в ході територіального планування і зонування земель встановлюються види економічної діяльності, які здійснюються довільно, забороняються або вимагають одержання певного дозволу. Якщо будь-яка економічна діяльність «не вписується» в рамки видів діяльності, визначених у відповідності до діючих документів (схем землеустрою, проектів землеустрою, планів земельно-господарського

устрою, генеральних планів, схем зонування тощо), то в таких випадках має прийматися рішення про віднесення такої діяльності до забороненої, дозволеної або такої, що здійснюється довільно.

Обмеження у використанні земель внаслідок встановлення земельних сервітутів зобов'язують власника земельної ділянки або землекористувача надати іншим особам можливість, без їх дозволу, здійснювати певні дії на території ділянки (використовувати її частину для проїзду, проходу, прокладення комунікацій тощо).

Екологічні, санітарно-епідеміологічні, будівельні, протипожежні та інші вимоги встановлюються в спеціальному законодавстві, їх невиконання може спричинити забруднення земельної ділянки токсичними речовинами, погіршення якісного стану ґрунту та інші негативні наслідки. Загальний порядок встановлення і реалізації вказаних обмежень передбачений в земельному та іншому законодавстві.

Законодавством України та відомчими нормативними актами передбачені зони особливого режиму використання земель: охоронні, захисні, санітарні зони і смуги.

Землі у зонах особливого режиму використання земель не вилучаються у їх власників чи користувачів, а використовуються з обмеженнями, передбаченими чинним законодавством. Перехід у власність або надання у користування ділянок в межах зон особливого режиму використання земель здійснюється на загальних підставах відповідно до земельного законодавства з доведенням до юридичних чи фізичних осіб наявних обмежень та умов щодо використання земельних ділянок.

Враховуючи викладене зазначимо, що формування обмежень у використанні земель щодо цільового призначення та режиму використання земель можливе лише на підставі здійснення зонування земель, для чого необхідно прийняти Закон України «Про зонування земель».

Важливе значення також має класифікація обмежень у використанні земель. А.М. Третяк [8] запропонував здійснювати класифікацію обмежень у використанні земель за функціональною ознакою. Д.С. Добряк і Д.І. Бабміндра [5] запропонували здійснювати класифікацію обмежень у використанні земель залежно від їх розміщення по власниках і землекористувачах.

Разом із тим, обмеження (обтяження) бувають загальними, особливими і спеціальними. Загальні обмеження встановлені щодо всіх земель України (наприклад, відповідно до ст. 91 і 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля). Особливі обмеження стосуються певної групи земель (наприклад, у ст. 81 Земельного кодексу України йдеться про обмеження на відчуження земель сільськогосподарського призначення іноземцям). Спеціальні обмеження стосуються конкретної земельної ділянки (наприклад, встановлена договором оренди заборона передачі даної земельної ділянки в суборенду). Законодавство встановлює переважно загальні й особливі обмеження, а спеціальні обмеження, як правило, визначаються угодами і правовими актами управління.

Враховуючи викладені пропозиції, для більш ефективного практич-

ного використання класифікатора обмежень у використанні земель та систематизації методів оцінки недоодержаних доходів власниками землі або розробки механізмів стимулювання дотримання обмежень нами пропонується їх додатково класифікувати за типами: правові, природоохоронні, еколого-технологічні, санітарні, містобудівні та спеціальні (табл. 1).

Широкий спектр видів обмежень у використанні земель, що використовуються в практиці землеустрою вимагає розробки відповідного методологічного підходу. Базуючись на нормах чинного земельного, цивільного, природоохоронного, містобудівного законодавства, підзаконних актів, держстандартів і ДБНів, принципах формування обмежень у використанні земель, використовуючи запропоновану їх класифікацію нами розроблена логічна модель методологічного процесу землевпорядних дій щодо формування обмежень у використанні земель (рис. 1.).

Також треба врахувати, що інформація про обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельні ділянки, яка формується в процесі землеустрою, має включати:

1) графічне відображення місця розташування режимоутворюючих об'єктів та зон з особливим режимом використання земель;

2) реєстр (перелік) режимоутворюючих об'єктів і зон з особливим режимом використання земель;

3) експлікацію земель, включених у зони з особливим режимом їх використання;

4) перелік режимів використання земель по кожному виду режимоутворюючих об'єктів, перелік заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з поси-

Таблиця 1. Класифікація обмежень у використанні земель за їх типами

Тип обмежень	Типи регуляторних документів	Зміст та функціональне призначення обмежень
Правові обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	Право використання: 1.Зміна цільового використання земель без проекту землеустрою; 2. Дотримання режиму використання земель для охоронних і санітарно-захисних зон; 3. Заборона будівництва об'єктів; 4.Розробка корисних копалин (крім загальнопоширених) 5. Використання особо цінних земель методами і способами, які не погіршують їх якісний стан
Природоохоронні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	1.Дотримання граничнодопустимих концентрацій хімічних, радіоактивних та інших шкідливих речовин у ґрунті; 2.Дотримання вимог екологічного зонування
Еколого-технологічні обмеження	Підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	Дотримання агротехнологічних вимог, що використовуються при сільськогосподарському виробництві
Санітарні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти	Дотримання санітарних вимог у використанні земель
Містобудівні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, ДБНи	Дотримання вимог містобудівного законодавства
Спеціальні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, держстандарти, договори, рішення суду	1.Дотримання режиму використання земель для прикордонних смуг 2.Дотримання вимог визначених договором 3.Дотримання вимог за рішенням суду

ланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;

5) зміст прав з обмеженого використання земель (земельного сервітуту, договору, рішення суду);

6) інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження), електронні копії таких документів;

7) пропозиції щодо організації, використання й охорони земель у межах зон.

Висновки.

Дослідження питань обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель здійснено на основі аналізу норм чинного законодавства, практики його застосування з метою вирішення актуального наукового завдання – удосконалення правової регламентації методології землевпорядних дій формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель, для забезпечення їх раціонального використання.

Зокрема, зосереджено увагу на тому, що формування обмежень у використанні земель щодо цільового

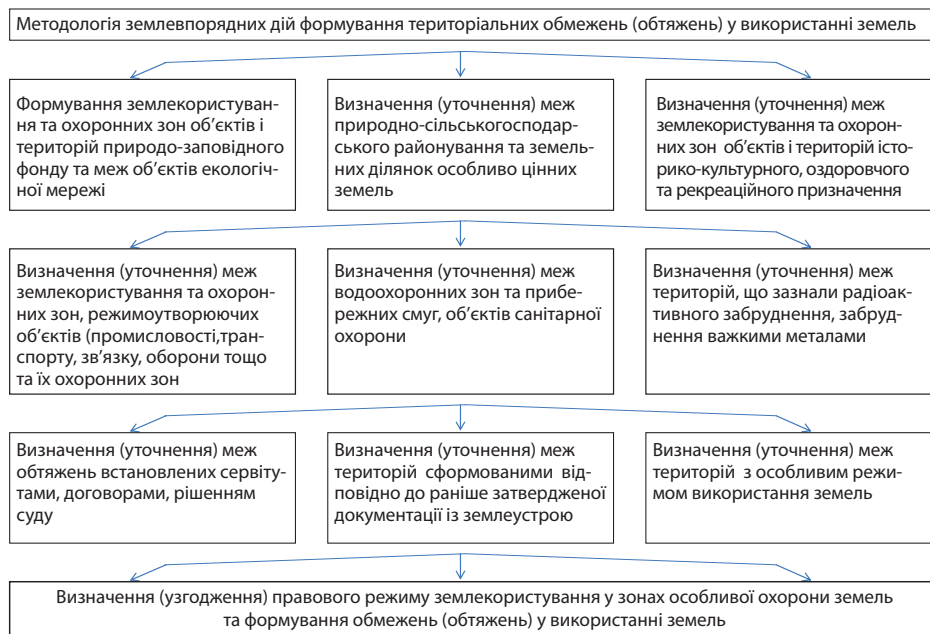


Рис. 1. Структура логічної моделі методологічного процесу земельпорядних дій щодо формування територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель

призначення та режиму використання можливе при проведенні зонування земель, для чого необхідно прийняти Закон України «Про зонування земель».

Для більш ефективного практичного використання класифікатора обмежень у використанні земель та систематизації методів оцінки недоодержаних доходів власниками землі або розробки механізмів стимулювання дотримання обмежень запропоновано їх додатково класифікувати за типами: правові, природоохоронні, еколого-технологічні, санітарні, містобудівні та спеціальні.

Розроблено методологію земельпорядних дій формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель, яка має здійснюватися за принципами забезпечення безпеки держави, поєднання

державних і місцевих інтересів, досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства, забезпечення раціонального використання та охорони земель.

Список літератури

1. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>
3. Закон України «Про Державний земельний кадастр» № 3613-VI від 07.07.2011.

- [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
4. Закон України «Про землеустрій» № 858-IV від 22.05.2003 – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
 5. *Добряк Д. С.* Еколого-економічні засади реформування в ринкових умовах / *Д. С. Добряк, Д. І. Бабміндра.* – К.: Урожай, 2006. – 334 с
 6. *Дорош Й.М.* Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель. – К.: ТОВ «ЦЗРУ», 2007. – 236 с.
 7. *Дорош О.С.* Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: монографія / *О.С. Дорош.* – Херсон: Гринь Д.С., 2012. – 434 с.
 8. *Третьак А.М.* Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок. Частина 4. – К.: ЦЗРУ, 2001. – 127 с.
- and economic bases of formation of the institute of restrictions and encumbrances at land use]. Ltd. «TSZRU», 236.
7. *Dorosh , O.S.* (2012). Teoretiko-metodologichni zasadi terstorial'nogo planuvannya zemlekoristuvannya [Theoretical and methodological principles of territorial land use planning]. Grin, D.S.,434.
 8. *Tretyak, A.M.* (2001). Klyasyfikator obmezhzen prav pry vykorystanni zemelnykh dilyanok [Classifier of restrictions and encumbrances at using of land parcels]. Ltd. «TSZRU», 127.

Дорош И.М.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ УСТАНОВЛЕНИЯ ОГРАНИЧЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБРЕМЕНЕНИЙ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ В ПРОЦЕССЕ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА

Осуществлен подробный анализ нормативно-правового обеспечения установления, реализации и прекращения обременений прав на землю, ограничений в использовании земель и выявлено, что механизм правового регулирования этого процесса требует предоставления научно-обоснованных предложений по его совершенствованию, особенно, в части ограничений в использовании земель и их регистрации в процессе землеустройства, как важного средства воздействия на субъектов этих прав в целях обеспечения рационального использования и охраны земель. Обосновано, что эффективность принимаемых управленческих решений при установлении ограничений в использовании земель по целевому назначению и режима использования земель возможно на основании проведения зонирования земель, для чего необходимо принять Закон Украины «О зонировании земель». Кроме того, рядом с действующей классификацией ограничений в использовании земель предложена их классификация

References

1. Land Code of Ukraine. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine « On approval of procedure of administration of state land cadastre». Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-p>
3. Law of Ukraine «On State Land Cadastre». Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
4. Law of Ukraine «On Land Management». Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
5. *Dobryak, D.S., Babmindra, D.I.* (2006). Ekolo-ho – ekonomichni zasady reformuvannya v rynkovykh vidnosynakh [Ecological and economic principles of reforming in market conditions]. Kyiv, Ukraine: Harvest, 334.
6. *Dorosh, Y.M.* (2007). Ekolo-ho – ekonomichni osnovy formuvannya instytutu obmezhzen pry vykorystanni zemel [Ecological

по типам, а именно: правовыми, природо-охранными, эколого-технологическими, санитарными, градостроительными и специальными. Результатом проведенных научно-практических исследований является предложенная модель методологического процесса землеустроительных действий по формированию территориальных ограничений и обременений в использовании земель, сложившейся на принципах обеспечения безопасности государства, сочетание государственных и местных интересов, достижения сбалансированного соотношения экономических и экологических интересов общества и обеспечение рационального землепользования.

Ключевые слова: правовое регулирование, обременения прав на землю, ограничения в использовании земель, землеустройство, классификация, методология.

Dorosh J.

METHODOLOGICAL BASIS IMPOSING RESTRICTIONS IN LAND USE, BURDENED LAND RIGHTS DURING LAND TENURE

Done detailed analysis of the legal provision for the establishment, implementation and termination of encumbrances of land

rights, restrictions in land use and found that the mechanism of regulation of this process needs to provide evidence-based proposals on its improvement, particularly in terms of restrictions on land use and their registration in the land, as an important means of influence on those rights in order to ensure rational land use and protection. Proved that the efficiency of administrative decisions when setting restrictions on land use purpose and usage of land is possible on the basis of land zoning, which is necessary to adopt the Law of Ukraine «On land zoning.» In addition, along with the current classification restrictions in land use classification proposed by types, namely, legal, environmental, ecological, technological, sanitation, urban and special. The result of scientific studies have proposed a model methodological process of land management actions on formation of territorial restrictions and encumbrances in land use, formed on the principles of state security, a combination of state and local interests, to achieve a balanced ratio of economic and environmental interests of society and ensure rational land use.

Keywords: legal regulation, burdening land rights, restrictions in land use, land management, classification methodology.