

## ПРОБЛЕМНІ АСПЕКТИ РОЗРОБЛЕННЯ ПРОЄКТІВ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ ТА ЇХ РЕЖИМОУТВОРЮЮЧИХ ОБ'ЄКТІВ

*Дорош Й. М., доктор економічних наук, доцент,  
Купріяничук І.П., кандидат економічних наук, доцент,  
Національний університет біоресурсів і природокористування України.  
E-mail: Kupriyanchik@ukr.net*

*На підставі здійсненого аналізу законодавчого регулювання з розроблення проєктів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів встановлено, що змістовна складова проєкту не відповідає сучасним вимогам для практичного використання. Запропоновано структурну модель землевпорядних дій для розроблення цих проєктів*

**Ключові слова.** *землеустрій, проєкт землеустрою, землекористування, обмеження у використанні земель, режимоутворюючий об'єкт.*

### **Постановка проблеми**

Проблеми раціонального використання та охорони земельних ресурсів набули значної ваги в нашій країні. Це зумовлено передусім тим, що упродовж багатьох десятиліть все більше земельних ресурсів залучалось до господарського обороту. Іншими словами, надмірна експлуатація цих ресурсів, неадекватність форм та способів їх залучення у відтворювальний процес потребують перегляду пріоритетів їх використання, вироблення чітких цільових орієнтирів стратегії у сфері землекористування, наукового обґрунтування дій і механізмів їх досягнення.

Одним із основоположних механізмів формування сільськогосподарських землеволодінь і землеко-

ристувань вважається землеустрій. Законом України «Про землеустрій» [1] (ст. 1) визначено, що «землеустрій – сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил. Цим законодавчим документом передбачено, що землеустрій призначений вирішувати питання пов'язані з організацією території підприємств, установ і організацій з метою створення умов сталого землекористування та встановлення обмежень і обтяжень (земельних сервітутів) у використанні та охороні земель несільськогосподарського призначення (п. «е»

ст. 2). У цьому зв'язку зазначеним законом визначено обов'язковість розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів і зазначено, що змістовна його складова має відповідати положенням нормативно-технічної документації, державним стандартам, нормам і правилам у сфері землеустрою. Водночас, статтею 47 закону визначено шаблонний зміст для всіх видів проектів землеустрою, що не враховує специфіку розроблення зазначеного проекту.

### ***Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій***

Дана проблематика активно піднімалась у працях авторитетних вітчизняних учених, таких як Д.І. Бабміндра, Д.С. Добряк, Й.М. Дорош, А.М. Третяк та багато інших. Їхня увага акцентувалась на теоретичних і методологічних підходах до формування обмежень та обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні й розробленні класифікаторів щодо обмежень прав при використанні земельних ділянок, обмежувальних обтяжень права власності на землю і т. інше. Проте несформованою залишається змістовна складова проекту землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, що потребує додаткових досліджень.

**Мета статті** є вирішення актуального наукового завдання – удосконалення правової регламентації землевпорядних дій при розробленні проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

### ***Виклад основного матеріалу***

Оскільки режим землекористування взаємопов'язаний із обмеженнями у використанні земель, то критерієм їх класифікації оберемо просторову організацію, яка формується природокористуванням у відповідності з структурою господарства, на основі якої об'єднуються різні функціональні види і типи землекористування, що мають загальні закономірності в експлуатації природних ресурсів та використанні й охорони земель. При цьому розглядаються пріоритетні (провідні) природні ресурси, які визначають розвиток землекористування території, напрямки господарської діяльності регіону. Поряд з пріоритетними (паливно-енергетичними, земельними, водними, біологічними, мінеральними) ресурсами для кожного виду і типу землекористування характерні свої поєднання.

Під типом землекористування нами розуміється основний напрямок у використанні земельних і перетворенні природних ресурсів. Вид землекористування – це сукупність типів землекористування, що мають схожу інтенсивність використання земельних та інших природних ресурсів, перетворення природного середовища, а саме яка визначає інтенсивність речовинно-енергетичних потоків в системі «природа-населення-господарство». У цьому зв'язку можна виділити дві групи природно-ресурсного землекористування: а) ресурсоспоживаючу (яка змінює або руйнує) і б) ресурсозберігаючу, «ощадливу» (рис. 1).

Поділ цих груп умовний. До першої групи віднесено такі види землекористування: фонове, багатоосередкове й осередкове, а до другої – дисперсне (ощадливе). На регіо-

нальному та територіальному рівнях землекористування найбільш яскраво представлено фонове природокористування, яке взаємопов'язане з зональними особливостями ландшафтів. Для фонового природокористування пріоритетними можуть вважатися біологічні, земельні, водні ресурси і т.д. Фонове землекористування поділяється на типи, до яких віднесено: сільськогосподарський, лісогосподарський, традиційний, ресурсно-промисловий і сельбищний (сільський).

Сільськогосподарський тип землекористування поділяється на підтипи: польовий, ґрунтозахисний, спеціальний і т.д. До фонового відноситься й традиційне землекористування, засноване на господарській діяльно-

сті, пов'язаній з використанням переважно ґрунтово-біологічних ресурсів. Воно, як правило, максимально адаптоване до місцевих природних умов, і, тим самим вважається основою традиційної культури й способу життя людей. У традиційному природокористуванні вирізняють підтипи, до яких віднесено: а) сільськогосподарське екстенсивне землеробство, екстенсивне тваринництво з використанням природних пасовищ; б) риболовство річкове і морське; в) збирання: заготівля, консервування ягід, грибів, горіхів, харчових і лікарських природних рослин; г) полювання. Ресурсно-промислове землекористування в цілому нагадує за своєю структурою традиційне, однак відрізняється від нього своєю інтенсивніс-



Рисунок 1. Логічно-смысловая модель структури землекористування в Україні

тю, що може спричиняти деградацію земель та завдавати шкоду природному середовищу. У кожному регіоні, як правило, виділяється один провідний макротип землекористування, що займає значні території, інші представлені фрагментарно. Так, наприклад, сільськогосподарський тип землекористування поєднується з фрагментами лісгосподарського чи навпаки. У окремих регіонах і районах можливі різні варіації провідних типів фонового землекористування, наприклад, поєднання сільськогосподарського і лісгосподарського, лісгосподарського та ресурсно-промислового і т.д.

На відміну від фонового, багатоосередкове землекористування, яке поєднується з фоновим, значно перевершує його за інтенсивністю речовинно-енергетичних потоків. Багатоосередковий вид територіальної організації землекористування характеризується груповим типом розміщення виробництв, що використовують і переробляють природні ресурси в значних обсягах. При цьому відбувається руйнування земельного покриву, забруднення природного середовища. Багатоосередковий вид територіальної організації землекористування поділяється на типи: промисловий, транспортний, енергетичний, сільбищний (міський), оборонний. Такий вид землекористування характерний для Донецької, Запорізької та інших областей.

До ресурсозберігаючого («ощадливого») землекористування відноситься дисперсний вид, для якого пріоритетними є рекреаційні і біологічні ресурси. Дисперсне землекористування засноване на господарській діяльності, орієнтованій на збереження природного середовища високої яко-

сті. Виділяють три типи дисперсного землекористування – природоохоронне, рекреаційне і оздоровче, які характеризуються особливими якими-сь властивостями використовуваних ресурсів. Для природоохоронного землекористування характерні природна еволюція компонентів природного середовища, відсутність помітного впливу антропогенної діяльності. Цей тип землекористування представлено мережею особливо охоронюваних природних територій природно-заповідного фонду. В кожному з типів землекористування виділяються підтипи які дозволяють ранжувати й класифікувати типи і види територіальних обмежень у використанні земель.

Таким чином, територіальні обмеження у використанні земель, їх склад, зони територій, на яких вони встановлюються, знаходяться в прямій залежності від категорії, типу (підтипу) землекористування, наявності режимоутворюючих природних ресурсів або об'єкту, його призначення, параметрів і ступеня впливу на довкілля, перспективного планування використання земель та інших зобов'язань.

Разом з тим, обмеження у використанні земельних ділянок, їх склад, зони територій, на яких вони встановлюються, знаходяться в прямій залежності від територіальних обмежень і додатково від цільового призначення, функціонального та дозволеного використання ділянки.

У процесі трансформації земельних відносин, землеустрій, крім основних функцій – інженерно-технічної, економічної та управлінської повинен виконувати й додаткові – соціальну, правову, екологічну, містобудівну прогнозно-планувальну, інноваційну, інвестиційну й інформаційну.

З огляду на сучасний стан земельних відносин, розглядаючи землеустрій як системоутворювальний фактор при їх формуванні, досліджуючи його крізь призму зазначених функцій, головною з них має стати – прогнозно-планувальна. Ця функція має забезпечувати оптимізацію території землекористування для проживання та життєдіяльності людей. При цьому ефективність землекористування буде похідною.

Таким чином, основним механізмом формування й регулювання сільськогосподарських землеволодінь і землекористувань є землеустрій. Цей процес має охоплювати найважливіші складові земельпорядного інструментарію щодо формування сталого землекористування, до яких віднесено [5]:

1. Науково-обґрунтований розподіл земель за категоріями й типами землекористування на підставі положень Законів України «Про землеустрій», «Про охорону земель» і проекту Закону «Про зонування земель» шляхом формування оптимальних параметрів співвідношення земельних угідь у процесі районування та зонування земель, реалізації державних, галузевих і регіональних програм згідно зі ст. 33 Закону України «Про охорону земель».

2. Оптимізація співвідношення форм використання земель (землекористування) шляхом розроблення та реалізації схем і проектів землеустрою в процесі формування оптимального співвідношення між формами власності на землю, формами землекористування (особисті, фермерські, колективні та інші господарства).

3. Визначення методів використання земель як форм відображення земельних відносин із урахуванням вимог ст. 34 Закону України «Про

охорону земель» дотримуючись нормативів деградації земель, нормативів інтенсивності їх використання, режимів землекористування у процесі їх формування та встановлення обмежень у використанні земель і здійснення землеохоронних заходів.

4. Раціоналізація землекористування та оптимізація економічних, екологічних, сільськогосподарських, містобудівних і правових відносин власності на землю відповідно до положень статей 47, 51 – 54 Закону України «Про землеустрій» [1], статей 36 – 52 Закону України «Про охорону земель» [2] при розробленні заходів із землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань, організації сівозмін і впорядкування угідь, охорони земель і ґрунтів.

Законом України «Про землеустрій» передбачена обов'язковість розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимуютьчих об'єктів. Водночас, статтею 47 цього закону визначено однаковий зміст для всіх видів проектів землеустрою без врахування специфіки зазначеного проекту.

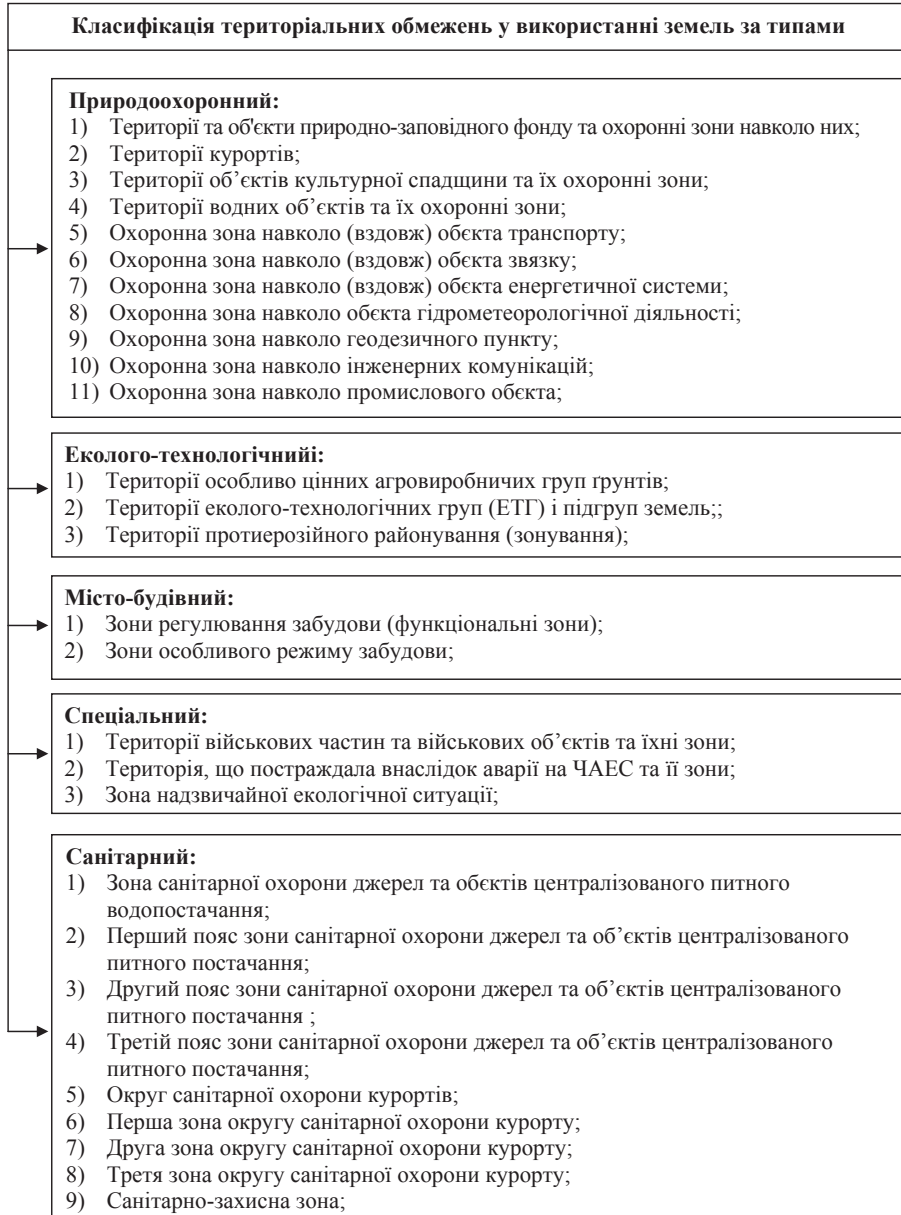
Обмеження у використанні земель визначаються законами, підзаконними актами, нормами, правилами і стандартами. Важливим моментом, який також необхідно враховувати – їхня класифікація. Діюча класифікація передбачена Порядком ведення Державного земельного кадастру [4] є недосконалою, оскільки не охоплює всі види обмежень, що унеможливило застосування її в практичних цілях.

На нашу думку, територіальні обмеження у використанні земель у першу чергу треба класифікувати за типами і видами (рис. 2).

У свою чергу типи поділяються на види. Для прикладу, у природоохоронному типі обмежень можна виділити такі види обмежень: територія

заповідника й охоронна зона навколо заповідника.

Запропонована нами класифікація територіальних обмежень у вико-



**Рис.2. Класифікація територіальних обмежень у використанні земель за типами**

ристанні земель за типами і видами засвідчує доцільність виокремлення змістовної складової проекту землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів від стандартної процедури їх розроблення.

Пропонуємо оновлену структурну модель для розроблення проекту землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

Проект землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів включає:

а) завдання на складання проекту землеустрою;

б) пояснювальну записку;

в) рішення відповідного органу місцевого самоврядування про розроблення проекту;

г) характеристику природних умов;

д) довідку, що містить узагальнену інформацію про землі (території);

е) картограма агровиробничих груп ґрунтів та крутизни схилів;

є) матеріали геодезичних вишукувань та землевлпорядного проектування

ж) інформація про сучасний стан використання та охорони земель (включаючи зареєстровані в Державному земельному кадастрі обмеження у використанні земель);

з) характеристику території із встановленням режиму використання земель 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;

и) у межах населеного пункту – копію графічної частини генерального плану населеного пункту (за наявності), а за межами населеного пункту – копію відповідної містобудівної документації (за наявності) і копію рішення про затвердження такої документації;

і) інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, яка є складовою схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці (за наявності);

ї) план організації території з відображенням угідь, землевласників і землекористувачів;

к) перелік режимоутворюючих об'єктів;

л) план меж обмежень у використанні земель за типами і видами;

м) землевлпорядні регламенти;

н) рішення про затвердження проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів.

### **Висновки**

Результатом проведених досліджень є запропонована структурна модель землевлпорядних дій для розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. Запропонований зміст дає підстави стверджувати, що сучасний землеустрій є основоположним механізмом формування еколого-безпечного й функціонування економічно-ефективного сільськогосподарського землекористування.



**Список використаних джерел**

1. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року № 858-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 36. – С. 35.
2. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року № 962-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 29. – С. 349.
3. Земельний кодекс України № 2768-III від 25.10.2001. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
4. Постанова КМ України «Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 // Офіц. Інтернет сторінка Верховної ради України]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3528-15>
5. Третяк А.М. Землеустрій при формуванні меж територій, реалізації земельних та економічних інтересів сільських, селищних і міських рад / А.М. Третяк, В.М. Другак, Р.А. Третяк. – К.: Ін-т землеустрою УААН, 2003. – 9 с.

**References:**

1. Law of Ukraine «On Land Management» on May 22, 2003 № 858-IV.
2. Law of Ukraine «On Land Protection» on June 19, 2003 № 962-IV.
3. Land Code of Ukraine: the Law of Ukraine of 25.10.2001. The website of the Verkhovna Rada of Ukraine. Access:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768>
4. Resolution of the Cabinet of Ukraine «On approval of the state land cadastre» of 17 October 2012 r. Web-site of the Verkhovna Rada of Ukraine. Access: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3528-15>.
5. Tretyak A.M. (2003) Land Management when forming the boundaries of areas of land and implementation of economic in-

terests village, town and city councils (Institute of Land Management of Agrarian Sciences), 9 p.

---

\*\*\*

**Дорош И.М, Куприянчик И.П.  
ПРОБЛЕМНЫЕ АСПЕКТЫ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТОВ ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВА ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ ОГРАНИЧЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ И ИХ РЕЖИМООБРАЗУЮЩИХ ОБЪЕКТОВ**

*На основании проведенного анализа законодательного регулирования по разработке проектов землеустройства по установлению границ ограничений в использовании земель и их режимобразующих объектов установлено, что содержательная составляющая проекта не соответствует современным требованиям для практического использования. Предложена структурная модель землеустроительных действий для разработки таких проектов*

**Ключевые слова:** землеустройство, проект землеустройства, землепользование, ограничения в использовании земель, режимобразующий объект.

\*\*\*

**Dorosh Y, Kupryyanchuk Y.  
PROBLEMS DRAFTING OF LAND USE TO ESTABLISH THE LIMITS RESTRICTIONS IN THE USE OF LAND AND THE OBJECT WITH REGIME**

*On the basis of analysis of legislative regulation of land development projects to establish the limits of restrictions on the use of land and facilities regime objects found that substantial component of the project does not meet modern requirements for practical use. A structural model of land management actions for the development of these projects*

**Keywords:** land management, land management projects, land use, restrictions in land use, regime objects.