

УДК 349.4

Трегуб Ю.Є., к.т.н., асистент кафедри геодезії*(Національний технічний університет "Дніпровська політехніка", м. Дніпро, Україна)***ОСОБЛИВОСТІ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ**

Обмеження у використанні земель це обмеження землевласників/землекористувачів щодо виконання певних дій на конкретній земельній ділянці.

Нижче приведено чинні нормативно-правові акти України, у яких встановлено переліки обмежень у використанні земель.

Відповідно до частини 2 статті 111 Земельного кодексу України [1] можуть встановлюватися такі обмеження у використанні земель:

– умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

– заборона на провадження окремих видів діяльності;

– заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

– умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

– умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

– умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

– обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Згідно з додатком 6 Порядку ведення державного земельного кадастру [2] визначено перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок:

– охоронна зона;

– зона санітарної охорони;

– санітарна зона, відстань, розрив;

– зона особливого використання земель;

– водоохоронне обмеження;

– інші обмеження;

– земельний сервітут;

– суперфіцій;

– емфітевзис;

– території та об'єкти природно-заповідного фонду;

– території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності;

– заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

– території та об'єкти культурної спадщини;

– обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

І третя класифікація обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території [3]:

– Клас 1 визначає планувальні обмеження, що встановлюються: території в червоних, зелених, блакитних, жовтих лініях та в лініях регулювання забудови;

– Клас 2 встановлює обмеження, які встановлюються на підставі конкретних нормативно-правових актів. До цього класу відносяться: охоронні, санітарно-захисні, водоохоронні, прибережні захисні, берегові, пляжні зони, відстані та смуги, а також території, до складу якої входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних

ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Очевидно, що кожен з трьох документів [1-3] суперечать один одному. Поняття обмеження у використанні земель має бути чітко визначеним та не змінюватися в залежності від сфери дії законодавства.

Перелік представлений у [1] дещо суперечливий. У ньому чітко не визначено жодного виду обмеження у використанні земель, а лише встановлено певні умови та заборони використання земель.

Найповнішим та найвдалішим переліком обмежень у використанні земель, на думку автора, є перелік [2]. У ньому визначено 14 основних видів обмежень у використанні земель та майже всі з них мають перелік типів обмежень. Кожне встановлене у переліку обмеження [2] має обґрунтування у суміжних нормативно-правових актах України, де визначено їх нормативний розмір, підставу встановлення та порядок їх проєктування.

Третій перелік [3] з'явився з появою нового виду документації, яка є одночасно і документацією із землеустрою і містобудівною документацією, – комплексний план просторового розвитку територій громад. У цьому випадку вдалий розподіл на класи – в залежності від того у сфері землеустрою чи містобудування будуть встановлюватися обмеження. Цей перелік [3] має бути узгоджено з [2] враховуючи певну специфіку того, що [3] стосується ще й містобудування.

Результати методу порівняльного аналізу чинних класифікацій обмежень у використанні земель показали, що класифікації між собою не мають кореляції, а в деяких випадках суперечать одна одній. Доречною є пропозиція фахівцям із землеустрою, управління та охорони земельними ресурсами та містобудування доопрацювати існуючі класифікації і визначитися з єдиним вичерпним обґрунтованим переліком, який в усіх нормативно-правових актах України має бути ідентичним.

Перелік посилань

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. Дата оновлення: 07.04.2022. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 10.05.2022).

2. 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: 13.05.2022).

3. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території: Постанова Кабінету Міністрів України від 2.06.2021 № 654. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text> (дата звернення: 13.05.2022).