

Михальова М.Ю., к.т.н., доцент

(Київський національний університет будівництва і архітектури, м.Київ, Україна)

### ВИЗНАЧЕННЯ ФАКТОРІВ, ЩО ОБҐРУНТОВУЮТЬ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Обґрунтованість встановлення обмежень у використанні земель, їх легітимність та доцільність може бути досягнуто при врахуванні низки факторів, які обумовлюють цей процес і визначають його наслідки. В дослідженні розглянуті фактори, що необхідно враховувати для об'єктивного та демократичного прийняття рішення щодо формування обмежень щодо використання земель. Механізм встановлення обмежень використання земель спрямований на заборони певних видів діяльності, які спричиняють негативні наслідки на територіях або окремих земельних ділянках. В Україні обмеження у використанні земель є об'єктом Державного земельного кадастру, яке відповідно до законодавства, підлягає обов'язковій реєстрації. Легітимність, розуміння і прозорість заборон визначених обмеженнями щодо використання земель, значною мірою залежить від їх відображення в державному земельному кадастрі.

В роботі проведено дослідження публікацій вітчизняних та закордонних науковців, нормативно-правової бази, державних інформаційних ресурсів, відкриті дані та різні види документації щодо встановлення різних видів обмежень (містобудівну, землевпорядну тощо), дав можливість виявити сукупність факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель [1-4].

За результатами детального аналізу літературних джерел, практичного досвіду та нормативно-правового регулювання формування обмежень щодо використання земель були виявлені фактори, які необхідно при цьому враховувати [2]. Серед сукупності факторів авторами були визначені найбільш вагомими, які об'єднано у вісім основних груп:

- правові;
- адміністративні;
- інформаційні;
- екологічні;
- природні;
- соціально-економічні;
- функціонально-просторові;
- техногенні.

До правових факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель слід віднести: достатність і прозорість правового регулювання; наявність легітимного планувального базису; рівень впровадження норм права; паритет і гарантування прав власності; рівень інтеграції європейських норм.

До адміністративних факторів віднесені: ступінь урегульованості адміністративних процедур; рівень складності та прозорості адміністративних процедур; об'єктивність вирішення спірних питань; координація діяльності органів влади; контроль за дотримання норм права.

Розгляд групи інформаційних чинників проводився з урахуванням властивостей даних та державних інформаційних систем (кадастрів, геоінформаційних систем чи баз геопросторових даних). Щодо характеристик даних найбільш вагомими серед них можна виділити їх достовірність, повнота та актуальність. Щодо державних інформаційних систем, то важливим фактором при формуванні обмежень у використанні земель є їх відкритість та доступність, а також безперервність внесення до них інформації та її актуальність. З технічної точки зору, важливим фактором є

забезпеченість зберігання та захист даних, що зможе гарантувати захист персональних даних та прав власності землевласників/користувачів.

Формування обмежень щодо використання необхідно здійснювати з врахуванням природних та екологічних чинників. У групі природних факторів авторами виокремлено ті, які впливають на складність, освоєння та результативність функціонування території: геоморфологічні, геологічні, режим та склад підземних та поверхневих вод, якість та стан природних ресурсів, а також біопродуктивність земель. Група екологічних факторів передбачає необхідність дотримання вимог екологічної безпеки: рівня забруднення повітря, водного басейну, ґрунту, рівня шуму та вібрації, забруднення хімічними речовинами тощо, що певним чином впливає на стан навколишнього середовища. Також до екологічних факторів слід віднести обмеженість природних ресурсів; сучасний екологічний стан компонентів довкілля та екологічні ризики.

Важливу роль при формуванні обмежень відіграє група соціально-економічних факторів. До соціальних чинників віднесені фактори, що визначають правову та екологічну обізнаність населення, власників та суб'єктів господарювання. Ключовим аспектом формування обмежень у використанні земель на певній території є зацікавленість як територіальної громади та суб'єктів господарювання, так і власників окремих земельних ділянок у її економічному та соціальному розвитку. Серед соціальних факторів варто особливо відмітити соціальну значущість обмеження щодо використання земель, яка може бути виражена кількістю населення, зацікавленого в його впровадженні. Варто зазначити, що ця зацікавленість виникає в результаті прогнозованих наслідків від встановлення обмежень. У загальному підході це може бути представлене обмеженнями національного, регіонального, місцевого та галузевого значення. Серед економічних особливо роль при формуванні обмежень відіграють: зміна ринкової та нормативної вартості земельних ділянок та зменшення прибутку внаслідок встановлення обмежень. Дія економічних факторів зачіпає інтереси як на землевласників/землекористувачів, так і суб'єктів господарювання.

До факторів функціонально-просторової групи відносяться функціонально-планувальна організація території, розташування і характеристики режимоутворюючих об'єктів та визначеність категорій і цільового призначення земель.

Виходячи з вищенаведеного, доведено міждисциплінарність та складність завдань при встановленні обмежень, а також необхідність застосування комплексного підходу їх вирішення. стає зрозумілим.

### Список використаних джерел

1. Petrakovska Olga Mykhalova Mariia Sustainability Factors in Land Compulsory Purchase Decisions Opportunities and Constraints of Land Management in Local and Regional Development Integrated Knowledge, Factors and Trade-offs ISBN: 978-3-7281-3928-3 DOI: 10.3218 / 3928
2. Петраковська О.С., Михальова М.Ю. Фактори, що обґрунтовують формування обмежень використання земель. Містобудування та територіальне планування. 2024. №85, 454–461. <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/02/2024/202485.pdf>
3. Про землеустрій. Закон України 858-IV в редакції 22.05.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
4. Про регулювання містобудівної діяльності. Закон України 3038-VI в редакції 27.10.2022 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>