

**Й.М. ДОРОШ, О.С. ДОРОШ**

**ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ  
ТА ОБТЯЖЕНЬ  
У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ**

*(навчальний посібник)*

**Херсон  
Видавець Грінь Д. С.  
2017**

УДК 332.33:332.5; 502.33

ББК 65.32-5

Д 658

*Рекомендовано до друку Вченою радою  
Національного університету біоресурсів і природокористування України  
(протокол № 3 від 25 жовтня 2017 року)*

*Рецензенти:*

*А.М. Третяк* – доктор економічних наук, професор, член-кореспондент НААН, Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління, директор Навчально-наукового інституту економіки та екології природокористування

*А.Г. Мартин* - доктор економічних наук, доцент, завідувач кафедри землевпорядного проектування, Національний університет біоресурсів і природокористування України

*Л.В. Левковська* - доктор економічних наук, старший науковий співробітник, завідувач відділу ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку НАН України

**Дорош Й.М., Дорош О.С.**

**Д 658** Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Гринь Д.С., 2017. – 650 с.

**ISBN 978-966-930-231-1**

У навчальному посібнику розглядаються проблеми, пов'язані з формуванням та ефективним функціонуванням інституту обмежень у використанні земель й обтяжень прав на земельну ділянку. Зокрема, розкрито теоретико-методологічні основи їх формування, надано науково-обґрунтовані пропозиції з удосконалення нормативно-правового забезпечення для їх ефективного функціонування. В частині землеустрою запропоновано методологічні підходи до формування меж обмежень у використанні земель. Для зручності застосування у землевпорядній практиці удосконалено чинну класифікацію обмежень у використанні земель за типами й видами. Запропоновано методичні підходи до оцінки недоодержаних доходів та відшкодування втрат і збитків, спричинених обмеженням у використанні земель. Змістовно розкрито особливості планування та проектування територіальних обмежень у використанні земель в схемах та проектах землеустрою. Наведено порядок реєстрації територіальних обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру.

Навчальний посібник призначено для викладачів, аспірантів, студентів вищих навчальних закладів, фахівців-практиків, наукових працівників. Він сприятиме формуванню сучасних орієнтацій та бачень вирішення проблем у цій сфері та поступовій імплементації системи обмежень та обтяжень у практику управлінської та господарської діяльності.

**ББК 65.32-5**

**ISBN 978-966-930-231-1**

Дорош Й.М., 2017  
Дорош О.С., 2017

## ЗМІСТ

**ПЕРЕДМОВА** ..... 7

**Частина перша. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА ІНСТИТУЦІЙНЕ  
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ  
У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ  
НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ** ..... 10

**Розділ 1. Теоретичні основи формування обмежень  
у використанні земель, земельних ділянок і обтяжень прав  
на земельні ділянки** ..... 11

1.1. Поняття, сутність, функції обмежень  
у використанні земель, земельних ділянок ..... 11

1.2. Принципи формування обмежень у використанні земель,  
земельних ділянок ..... 31

1.3. Еволюція розвитку обмежень у використанні земель  
та обтяжень прав на земельні ділянки ..... 39

1.4. Методологія формування обмежень у використанні  
земель, обтяжень прав на земельні ділянки ..... 51

**Розділ 2. Інституційне забезпечення формування обмежень у  
використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки** ..... 64

2.1. Формування інституту обмежень у використанні земель,  
обтяжень прав на земельні ділянки ..... 64

2.2. Законодавче забезпечення формування обмежень  
у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки ..... 77

2.3. Нормативне забезпечення формування обмежень  
у використанні земель ..... 98

2.4. Стандарти, норми та правила щодо обмежень  
у використанні земель, земельних ділянок ..... 120

2.5. Аналіз та оцінка існуючих нормативів  
формування обмежень у використанні земель ..... 142

**Частина друга. КЛАСИФІКАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ  
У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
ТА ОЦІНКА НЕДООДЕРЖАНИХ ДОХОДІВ ПІД ЇХ ДІЄЮ ... 159**

**Розділ 3. Класифікація територіальних обмежень  
у використанні земель ..... 160**

- 3.1. Аналіз та оцінка підходів до класифікації обмежень у використанні земель ..... 160
- 3.2. Особливості класифікації територіальних обмежень у використанні земель ..... 181
- 3.3. Класифікація територіальних обмежень у використанні земель за типами ..... 187

**Розділ 4. Класифікація обмежень у використанні земельних ділянок і обтяжень прав на земельні ділянки ..... 229**

- 4.1. Загальні поняття про класифікацію обмежень у використанні земельних ділянок та обтяжень прав на них .... 229
- 4.2. Класифікація земельних ділянок за категоріями, цільовим, функціональним та дозволеним використанням ..... 241
- 4.3. Поняття, сутність землепорядного і містобудівного регламентів, заборонених видів діяльності й обов'язків щодо вчинення певних дій ..... 249

**Розділ 5. Оцінка недоодержаних доходів під дією обмежень у використанні земель, земельних ділянок ..... 261**

- 5.1. Порядок та методичні підходи до оцінки недоодержаних доходів із відшкодування втрат і збитків, спричинених обмеженням у використанні земель ..... 261
- 5.2. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва при зміні цільового призначення земель ..... 270
- 5.3. Відшкодування збитків, спричинених обмеженнями у використанні земель ..... 281
- 5.4. Методичні підходи до оцінки обмежень у використанні земель приватної власності, обтяжених їх консервацією ..... 285

**Частина третя. ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ  
ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ,  
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ПРОЦЕСІ ЗДІЙСНЕННЯ  
ЗЕМЛЕУСТРОЮ. РЕЄСТРАЦІЯ ЇХ У СКЛАДІ  
ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ..... 308**

**Розділ 6. Планування територіальних  
обмежень у використанні земель ..... 309**

- 6.1. Методологічні підходи до планування територіальних обмежень у використанні земель ..... 309
- 6.2. Зонування земель як базова основа формування меж територіальних обмежень у використанні земель ..... 317
- 6.3. Особливості проектування територіальних обмежень у використанні земель у схемах і проектах землеустрою ..... 335

**Розділ 7. Землеустрій – основний інструмент встановлення  
меж обмежень у використанні земельних ділянок  
і земельних сервітутів ..... 377**

- 7.1 Проектування меж територіальних обмежень ..... 377
- 7.1.1. Особливості проектування меж містобудівних обмежень ..... 379
- 7.1.2. Особливості проектування меж санітарних обмежень ..... 382
- 7.1.3. Особливості проектування меж спеціальних обмежень та особливої охорони ..... 389
- 7.1.4. Особливості проектування меж еколого-технологічних обмежень ..... 393
- 7.1.5. Особливості проектування меж охоронних зон режимоутворюючих об'єктів ..... 394
- 7.2. Зміст розділу «формування меж обмежень у використанні земель і земельних сервітутів» у документації із землеустрою ..... 401
- 7.3. Порядок встановлення меж обмежень у використанні земель і земельних сервітутів ..... 407

<b>Розділ 8. Реєстрація обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі державного земельного кадастру ...</b>	<b>420</b>
8.1. Загальні поняття про порядок реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру .....	420
8.2. Права та обов'язки реєстратора, землеволодільців і землекористувачів при реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру .....	431
8.3. Зміст та складові електронного документа з реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру .....	440
8.4. Зміст Витягу з реєстру обмежень у використанні земель і поземельної книги .....	445
<b>Додатки .....</b>	<b>454</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>631</b>

## ПЕРЕДМОВА

Запропонований навчальний посібник є одним із перших в Україні, багатогранний зміст якого – землевпорядний, містобудівний, правничий у повній мірі розкриває мету та завдання дисципліни «Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні» при підготовці фахівців за спеціальністю 193 «Геодезія та землеустрій».

Метою вивчення дисципліни є отримання студентами базових знань у сфері земельних відносин, їх теоретична підготовка до практичної діяльності, спрямована на засвоєння: теоретичних аспектів (понятійного апарату, завдань, функцій, принципів) формування обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки; інституційного забезпечення формування обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки; підходів до класифікації територіальних обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки, їх особливостей; основ із планування територіальних обмежень у використанні земель; сутності методів проектування меж обмежень, обтяжень у використанні земельних ділянок; методичних підходів стосовно оцінки недоодержаних доходів землекористувачами під дією обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки; порядку реєстрації обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі.

Навчальний посібник «Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні» має докладно структурований зміст, який охоплює вісім розділів.

У *першому* розділі змістовно розкрито теорію (понятійний апарат, функції та принципи) і методологію формування обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки.

У *другому* розділі охарактеризовано законодавчі та нормативні акти, державні стандарти, норми та правила, що сприяють формуванню інституту обмежень у використанні земель, земельних ділянок і обтяжень прав на земельні ділянки. Дається оцінка діючим

нормативам стосовно формування територіальних обмежень у використанні земель.

У *третьому* розділі проаналізовано та оцінено існуючі підходи до класифікації обмежень у використанні земель, наведено авторське бачення особливостей їх класифікації. Введено поняття «територіальних обмежень у використанні земель», наведено їх класифікацію відповідно до чинних законодавчих та нормативних документів, стандартів, норм і правил, які розкривають їх внутрішню сутність, мету встановлення, дають можливість з'ясувати природу обмежень.

У *четвертому* розділі пропонуються підходи до класифікації обмежень у використанні земельних ділянок і обтяжень прав на земельні ділянки, наведена класифікація земельних ділянок за категоріями, цільовим, функціональним і дозволеним використанням та розкрито сутність землепорядного і містобудівного регламентів, заборонених видів діяльності й обов'язків стосовно вчинення певних дій.

У *п'ятому* розділі обґрунтовано важливість оцінки недоодержаних доходів під дією обмежень у використанні земель, земельних ділянок, наведено порядок та методичні підходи до оцінки недоодержаних доходів із відшкодування втрат і збитків, спричинених обмеженням у використанні земель і методичні підходи до оцінки обмежень у використанні земель приватної власності, обтяжених їх консервацією та охарактеризовано доцільність їх використання на практичному рівні.

У *шостому* розділі показана роль зонування земель за типами (підтипами) землекористування як базової основи формування меж територіальних обмежень у використанні земель, дана характеристика методологічних підходів до планування територіальних обмежень у використанні земель та розкрито особливості проектування територіальних обмежень у використанні земель у схемах і проектах землеустрою.

У *сьомому* розділі оцінено роль землеустрою при встановленні меж обмежень у використанні земельних ділянок і земельних

сервітутів. Зокрема, наведено особливості проектування меж територіальних обмежень (містобудівних, санітарних, спеціальних, особливої охорони, еколого-технологічних) і проектування меж охоронних зон режимоутворюючих об'єктів. Розділ містить зміст, порядок ведення документації із землеустрою в частині формування меж обмежень у використанні земель і земельних сервітутів та порядок встановлення меж обмежень у використанні земель і земельних сервітутів.

В заключному, *восьмому*, розділі посібника описана реалізована в Україні система реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру. Наведено порядок реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок, виписані права та обов'язки реєстратора, землеволодільців і землекористувачів при реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок, змістовні складові електронного документа з реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру. Проаналізовано зміст Витягу з реєстру обмежень у використанні земель та поземельної книги.

Під час написання навчального посібника ставилась мета допомогти студентам самостійно оволодіти матеріалом, що сприятиме формуванню сучасних орієнтацій та бачень вирішення проблем, пов'язаних з формуванням та ефективним функціонуванням інституту обмежень у використанні земель, земельних ділянок і обтяжень прав на них.

## РОЗДІЛ 1.

### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

#### Частина перша.

#### ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ТА ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

#### 1.1. Поняття, сутність, функції обмежень у використанні земель, земельних ділянок

Земельні відносини та земельна власність країни завжди були визначальними факторами її соціально-економічного розвитку. Наразі Україна перебуває на етапі трансформації соціальних і господарських відносин, характерною ознакою якої є втрата державою важелів впливу в регулюванні економічних процесів, послаблення як внутрішніх, так і міждержавних економічних зв'язків. Земельна власність тісно пов'язана з інтересами держави, територіальної громади, іншими власниками землі та землекористувачами, які поєднуються з відповідними напрямками соціально-економічного розвитку країни, що зумовлює багатофункціональність у використанні кожного її об'єкта. Проте сучасні форми і методи ефективного використання земель не сприяють їх раціональному розподілу між галузями національного господарства, землевласниками і землекористувачами. За умов, коли відтворювальний процес у трансформаційному суспільстві характеризується нестабільністю, а регулювання використання земель ще не сформувалося як цілісна система, втрачаються оптимальні структурні пропорції та просторові пріоритети соціально-економічної сфери країни, руйнується її інфраструктурна складова, загострюється проблема економічної та екологічної безпеки як окремих землекористувачів, так і держави в цілому [236, с. 23].

Забезпечення сталого (збалансованого) землекористування – чи не найголовніший пріоритет у розв'язанні соціально-економічних завдань. Земельний фонд України належить до найбагатших у

Європі, що у поєднанні із сприятливими кліматичними умовами зумовлює потенційно високий рівень виробництва продукції рослинництва і тваринництва. Водночас стратегія сільського господарства, що передбачає отримання більшої кількості продукції за мінімальних затрат, веде до виснаження ґрунту й перетворення в категорію невідновного природного ресурсу. В теперішній час використання земель здійснюється в умовах дефіцитного балансу основних елементів живлення, а тому землеробство досягло критичного стану. У цьому зв'язку відтворення земельно-ресурсного потенціалу України (частка якого у складі продуктивних сил держави становить у середньому понад 40 %) в умовах сучасного землекористування – проблема актуальна, складна і багатогранна.

До найсуттєвіших об'єктивних та суб'єктивних факторів, які заважають вирішити цю проблему віднесено: 1) державна стратегія землекористування, охорони й відтворення земельних ресурсів не підкріплена фінансовими та організаційними заходами; 2) фетишизація форм власності на землю й нехтування технологіями раціонального використання земель; 3) відсутність ефективних економічних важелів забезпечення раціонального землекористування, недосконалість нормативно-правової бази земельних відносин; 4) відсутність ефективного механізму фінансування заходів з охорони земель і відтворення їхньої родючості [35].

У зв'язку з тим, що земельна реформа здійснювалася й продовжує здійснюватися в умовах недосконалого нормативно-правового забезпечення, до попередніх проблем, розв'язання яких відкладено на невизначений час, додаються нові.

Наприклад, упродовж тривалого часу точаться розмови про необхідність проведення консервації й виведення з сільськогосподарського обігу еродованих і малопродуктивних земель. Проте досі відсутня нормативна база, а значить, і механізми реалізації. Крім того, більшу частину сільськогосподарських угідь, у т.ч. і деградованих земель, уже розпайовано, у зв'язку з чим розв'язати питання відтворення їх родючості практично неможливо.

Власники земельних ділянок не мають ні фізичних, ні економічних можливостей для раціонального їх використання. Та й оренда землі в її сьогоденній формі не дозволяє ефективно вирішити проблему відтворення земельно-ресурсного потенціалу через строки (короткострокова оренда) та низкою нечітких і неоднозначних, з юридичного боку, питань пов'язаних з орендними відносинами. Зрозуміло, що в умовах нестабільності, ненадійності у довгострокових стосунках між суб'єктами орендних відносин, без інвестицій не вдасться зберегти земельно-ресурсний потенціал країни на нинішньому рівні. Тому створення сприятливого інвестиційного середовища в аграрній сфері потребує негайного вирішення, для чого необхідно:

а) удосконалити нормативно-правову базу земельних відносин для усунення недоліків і перешкод, виявлених у процесі здійснення земельної реформи, а також встановлення обмежень у використанні земель й обтяжень прав на земельну ділянку;

б) внести до договорів оренди земельних ділянок в якості обов'язкового елементу правовий та економічний механізми охорони ґрунтів, збереження й відтворення їх родючості.

Статтею 3 Конституції України визначено, що людина, її життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканість і безпека визнаються найвищою соціальною цінністю [149, с.11]. Тому держава має визнавати право людини на життя, землю, гідність і т. ін., незважаючи на те, що у житті не всі природні права на земельні ділянки одержують позитивні вираження. Право на землю, як одне із різновидів соціальних прав, нерідко існує як таке, незалежно від того, закріплене воно в нормативному порядку чи ні. Інакше кажучи, це стосунки, що виникають у індивіда до навколишнього природного середовища. Таке право являє собою особливу цінність, якою володіє людина внаслідок своєї фізичної та соціальної природи. Воно виступає фундаментальною передумовою життєдіяльності людини і є підставою для того, щоб відповідні дії індивідів чи їхніх груп були соціально виправданими. У цьому зв'язку, право на землю входить у

сферу відповідальності держави за його здійснення й захист у разі порушення згідно зі ст. 8 Конституції, в якій зазначено, що її норми є нормами прямої дії.

За своєю природою земельний інтерес як соціальне явище є об'єктивним [57, с.8]. Ця об'єктивність зумовлена взаємодією людини чи колективного утворення з природним середовищем. Об'єктивність цих інтересів пояснюється ще й тим, що вони є первинними по відношенню до свідомості, оскільки в свідомості людини інтереси лише відображаються з урахуванням її соціального становища. Земельні інтереси існують поза волею й свідомістю людей, але по-різному усвідомлюються ними. Вони формуються й реалізуються з урахуванням сукупності об'єктивних і суб'єктивних чинників [220, с.148]. Об'єктивно існуючі земельні інтереси створюють можливість методологічно вірно визначити передумови у вирішенні багатьох важливих питань (утворення форм власності на землю, форм землекористування тощо) [220, 277, 284].

Будь-яка свідома діяльність соціальних суб'єктів, які володіють земельною правосуб'єктністю, в усіх випадках має за мету задоволення певних земельних та інших інтересів у суспільному житті. Саме цілеспрямована діяльність будь-якого індивіда стимулюється реалізацією його конкретних інтересів. Об'єктивно функціонуючою формою реалізації земельних інтересів соціальних суб'єктів фактично виступають існуючі суспільні земельні відносини, без яких неможливо реалізувати земельні інтереси. За загальним правилом, поза суспільними відносинами соціальні суб'єкти не зможуть спілкуватися між собою. Тому суспільні земельні відносини, як форму реалізації земельних інтересів, необхідно розуміти в тому аспекті, що ці відносини забезпечують реалізацію земельних інтересів у процесі спілкування соціальних суб'єктів між собою.

Земельні відносини і земельні інтереси в суспільстві характеризуються загальними й індивідуальними рисами. Загальною рисою є об'єктивність їх існування. Відмінність же зазначених категорій полягає в тому, що інтереси складають зміст будь-яких

суспільних відносин. Тому співвідношення між ними можна виразити як зміст і форму, що постійно взаємодіють. Відмінність полягає також і в тому, що учасниками земельних відносин виступають як мінімум дві сторони.

Взаємопов'язаними між собою є такі категорії, як: земельні інтереси і земельні потреби. Проте їх не можна ототожнювати, оскільки земельні потреби – ширше поняття. Зміст земельних інтересів фактично містить земельні потреби, які конкретизуються в процесі усвідомлення земельних інтересів. При цьому рівень конкретизації залежить від ступеня усвідомлення кожного конкретного суб'єкта та інших умов. В сукупності земельні потреби і земельні інтереси набувають змісту суспільних земельних відносин. Земельний інтерес як видове поняття класифікується за підвидами. Наприклад, за приналежністю до суб'єктів: а) загальнодержавний, колективний (територіальний), б) індивідуальний (особистий). Можливе виокремлення регіональних, місцевих і приватних (індивідуальних) земельних інтересів.

При цьому реалізація земельних інтересів забезпечується сукупністю правових форм або ж кожною зокрема. Зміст правової форми є складним, оскільки включає матеріальні та правові елементи. Матеріальний зміст правової форми складають земельні інтереси і земельні відносини. Разом з тим, земельно-правова форма як соціальне явище має свій правовий зміст, до складу якого входять права, обов'язки та інші правові явища. Основними земельно-правовими формами є право власності на землю, право користування землею, договірні правовідносини у сфері використання земель, форми захисту порушеного права, види юридичної відповідальності, форми контролю та ін.

Серед специфічних земельно-правових форм у сучасних умовах важливого значення набуває приватизація земельних ділянок. Її варто розглядати як своєрідний землевпорядно-правовий акт, який породжує право спільної чи приватної власності на землю. Як самостійна правова форма реалізації земельних інтересів, в



приватизаційних процесах має превалювати оптимальне співвідношення інтересів держави-власника відповідних земельних ділянок та інших суб'єктів-учасників приватизації. Такий підхід свідчить про динамічність правових форм реалізації земельних інтересів, які мають вдосконалюватися в напрямку найоптимальнішого відображення земельних інтересів відповідних суб'єктів. Ці положення формують сутність **обмежень у використанні земель і обтяжень прав на земельну ділянку** і мають враховуватися при їх формуванні.

Основною метою встановлення обмежень у використанні земель й обтяжень прав на земельну ділянку є реалізація права людини на сприятливе для її здоров'я й добробуту довкілля через забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку. Закріпивши права власності та користування земельними ділянками, держава так і не забезпечила належне встановлення обмежень та обтяжень таких прав, які б формували еколого-техногенну безпеку при використанні земель та заклали підвалини сталого землекористування. Теоретичне осмислення функціональних властивостей обмежень у землекористуванні і суспільної ролі землі як поліфункціонального соціоприродного ресурсу має вирішальне значення для методологічних і методичних основ сталого розвитку у контексті формування обмежень у землекористуванні (комплексне дослідження об'єктивних природних властивостей та суб'єктивних соціально-економічних особливостей використання земель).

Земельним кодексом України [134] (в редакції 2001 р.) запроваджено інститут обмежень прав на землю. Це пов'язано з тим, що держава має створити такий економічний і соціальний лад, щоб забезпечити гідне людини життя та процвітаючу економіку. До вищих суспільних цілей належать свобода і справедливість, безпека і прогрес. Зміст цих цілей конкретизується в результаті прийняття нових політичних і економічних рішень. У народному господарстві це виявляється в економічному зростанні, розподіленні прибутків і стабільності, до чого прагнуть в умовах ринкової економіки. Другою причиною обмеження прав власності є принцип соціальної держави.

Тенденцію обмеження волі власника з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, спроби втручання держави у сферу земельних відносин характеризує також конституційне, цивільне, земельне, аграрне законодавство країни з розвинутою ринковою економікою, яке вже давно відмовилось від поняття земельної власності як необмеженого нічим права власника розпоряджатися землею за своєю волею.

Теорія соціальної функції земельної власності, яка виправдовує втручання державних органів у діяльність власника земельної ділянки в тих випадках, коли це диктується суспільними інтересами, дістала підтвердження і в Конституції України. Статтею 13 Основного закону визначено, що: «...Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом» [149].

До сфери впливу соціальних факторів держави передусім належать: економічне життя, трудова діяльність, довкілля [234]. Для цих найвпливовіших сфер мають розроблятися правила, згідно з якими власність на землю (особливо приватна) підпорядковується соціальній державі. Закріплена в Конституції України гарантія існування приватної власності (ст. 14 – власність громадян та юридичних осіб), а також правові положення про зміст і обмеження в розмірах у наданні земельних наділів у приватну форму власності нерозривно пов'язані з соціальним призначенням власності. Тому права власності можуть обмежуватися, але без будь-якої дискримінації, з метою захисту прав інших людей.

З метою захисту довкілля соціальна держава має сприяти дотриманню екологічних норм при використанні земель застосовуючи відповідні санкції і зобов'язання. При застосуванні принципу компенсації економічних збитків за рахунок винуватця відповідальність за шкоду завдану довкіллю несе землекористувач, тобто використання власності підлягає жорстким обмеженням.

Право власності на землю в інтересах суспільства має захищати навколишнє природне середовище. Але, водночас, воно обмежує права розпорядження й користування приватною власністю на землю [253, с. 5-9]. Тому незмінним політичним завданням залишається гарантування необхідної для цього концепції обмеження прав власності на землю, а також розсудливе визначення важелів правової держави, обсягу й меж приватної власності з огляду на її соціальний обов'язок. Відповідно до статті 110 Земельного кодексу України обмеження права на земельну ділянку стосується не тільки власника цієї ділянки, а й землекористувача, в тому числі – орендаря, оскільки власник не може передати землекористувачеві більше прав, ніж має сам [134]. Обмеження у використанні земель, обтяження прав на земельну ділянку можуть стосуватися як всієї земельної ділянки, так і її певної частини (наприклад, заборона вчинення певних видів діяльності на тій частині земельної ділянки, яка входить до охоронної зони природного заповідника). Обмеження являє собою покладення на власника (або землекористувача) земельної ділянки обов'язку утримуватися від певних дій, тоді як обтяження – це обов'язок вчиняти певні дії. Обмеження або обтяження земельної ділянки визначаються законом або договором. Не допускається встановлення обмежень або обтяжень прав на землю у підзаконних актах. Водночас, іноді законом не встановлюються обмеження чи обтяження безпосередньо, а лише створюються правові підстави для впровадження тих чи інших обмежень (наприклад, у п. «ж» ст. 12 Земельного кодексу України визначені повноваження місцевих рад для встановлення обмежень при використанні земельних ділянок у разі порушення їх власниками вимог земельного законодавства) [134]. Тому правовими фактами виникнення обмежень (якщо вони прийняті на виконання певного закону, який допускає встановлення обмежень у підзаконному акті), є акт органу управління (наприклад, місцевої ради), угода. Обмеження може бути встановлене окремим договором або передбачатись договором купівлі-продажу земельної ділянки, дарування, обміну, оренди землі, тощо.

На формування сучасної системи землекористування значний вплив мають характеристики правового режиму, до яких віднесено: обмеження у використанні земель й обтяження прав на земельну ділянку. У порядку регулювання земельних відносин та режиму землекористування, держава має право обмежити сферу діяльності власників (користувачів) земельних ділянок щодо умов використання земель та із реалізації їх правомочностей. У свою чергу власник (користувач) земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці природні ресурси (корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти), передавати частину своїх правомочностей щодо користування, володіння і розпорядження землею іншим суб'єктам земельних відносин.

В теорії земельного права розмежовуються поняття обмежень і обтяжень. Під **обмеженнями** розуміється наявність встановлених законом обмежень, заборон, обмежувальних норм правовласника при здійсненні права власності або інших речових прав на землю в інтересах держави й суспільства. Обмеження не породжують самостійних прав. При цьому обмеження не виключають окремі правомочності зі змісту права власності, а зменшують можливості власника в здійсненні суб'єктивного права. Вони не можуть виходити за межі права власності. Встановлення обмежень прав на землю не означає, що правовласник повністю або в частині позбавляється своїх правомочностей щодо володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою.

Під **обтяженнями** розуміється наявність додаткових обов'язків по утриманню земельної ділянки та користуванню нею, встановлених на взаємній основі, за згодою сторін і інших підстав, передбачених чинним законодавством. Обтяження характеризуються як результат здійснення суб'єктом своїх прав і обов'язків і полягають в додаткових взаємних обов'язках осіб. Таким чином, обтяження ґрунтуються на волі суб'єкта, яку він закріплює в формі різного виду

угод, які встановлюють, припиняють і змінюють права. Суттєвою ознакою обтяжень також є взаємне обмеження прав учасників.

Однак, ні чинне земельне законодавство, ні земельно-правова наука України не дають однозначного визначення поняття та юридичної природи обтяження земельних прав. Так, у ст. 110 Земельного кодексу України дане поняття трактується як право третьої особи на чужу земельну ділянку. В науковій літературі з цього приводу висловлені різні точки зору та вказується, що обтяження земельних прав слід розглядати як: а) різновид їх обмеження; б) права третіх осіб на земельну ділянку. Так, у Тимчасових методичних вказівках по складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель, затверджених Держкомземом України 04.08.1999 р., обмеження прав на земельні ділянки розглядаються як один із видів їх обтяжень. А в останній редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» обтяження прав на нерухоме майно визначаються як заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб чи виникає на підставі договорів.

Таке неоднозначне вживання у законодавстві поняття «обтяження прав на земельні ділянки» істотно знижує ефективність правового регулювання земельних відносин. У зв'язку з цим уявляється актуальним проведення поглиблених досліджень проблем обмежень у використанні земель і обтяжень прав на земельну ділянку, їх поняття й сутності.

Дослідження сутнісних ознак понять «обмежень у використанні земель», «обтяжень прав на земельну ділянку» доцільно розпочати з детального аналізу чинних законодавчо-нормативних документів у цій сфері для подальшого використання в наукових дослідженнях, у землевпорядній і правотворчій діяльності.

Так, Земельним кодексом України передбачена можливість встановлення обмежень при використанні власником земельної ділянки чи землекористувачем в рамках, визначених законом або

визначених договором. Статтями 110-115 глави 18 Земельного кодексу України визначено порядок застосування таких обмежень в сфері земельних відносин. Третій розділ кодексу присвячено обмеженням щодо використання земель. Разом з тим, у статті 110 «Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку» визначення відсутнє. У ній зазначено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може встановлюватися обмеження. Водночас у статті 111 «Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель» обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельну ділянку об'єднано, що засвідчує нерозуміння законодавцем сутності цих норм. Адже, пунктом 2 цієї статті визначено, що законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть встановлюватися обмеження у використанні земель, до яких віднесено:

- а) умова розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умова надання права полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятих відповідних нормативно-правових актів) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та

прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правових актів, якими вони були встановлені (п. 4 ст. 111). Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у: 1) схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; 2) проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів; 3) проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін та впорядкування угідь; 4) проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок; 5) технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру (п. 5 ст. 111).

У статтях 112-115 ЗК України визначено охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, зони особливого режиму використання земель у зв'язку зі створенням яких встановлюються обмеження у використанні земель. Норми обмежень у використанні земель присутні й у інших статтях Кодексу.

Проведені спеціальні дослідження щодо обмежень у використанні земель, обтяжень прав на землю як правових явищ в земельному законодавстві, свідчать, що законодавством України визначені межі втручання держави в регламентацію земельних відносин, пов'язаних з обмеженням прав і свобод особистості. Обмеження прав і свобод особистості допускається тільки у випадках, передбачених законом, в інтересах національної безпеки, громадського порядку, захисту моральності, здоров'я населення, прав і свобод інших осіб. Положення про те, що здійснення права власності не повинно обмежувати права, свободи громадян, інтереси суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості

землі, визначено в ст. 41 Конституції України [165]. Відповідно, введення того чи іншого обмеження права не повинно суперечити конституційним принципам, оскільки законодавчо закріплені гарантії забезпечення прав громадян, у тому числі права власності.

Зміст статей 111-115 ЗК України свідчить, що обмеження у використанні земель стосуються **правового режиму землекористування а не обмеження прав на землю**. Оскільки зміст обмеження у використанні земель щодо конкретних земельних ділянок, встановлюється в процесі землеустрою, вони повинні мати обов'язкове межове вираження. На підставі зазначеного, сформулюємо поняття обмеження у використанні земель.

***Обмеження у використанні земель – це визначення меж та умов використання земель (земельної ділянки) і інших природних ресурсів (режиму землекористування) в суспільно значущих інтересах (суспільної користі й безпеки, охорони довкілля та історико-культурних цінностей, створення необхідних умов для здійснення інших державних потреб), документацією із землеустрою на підставі рішень органів виконавчої влади чи місцевого самоврядування, або постановою суду.***

Спробуємо також визначитись із поняттям «**обтяження прав на земельну ділянку**». Статтею 110 ЗК України визначено, що право власності на земельну ділянку може обтяжуватися правами інших осіб. Статтею 111 Кодексу визначено, що обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

Зазначене свідчить, що обмеження у використанні земель і обтяження прав на земельні ділянки в цілому недостатньо вивчені як правові явища й потребують детальнішого дослідження. У сучасній

науковій літературі відсутнє визначення цих понять як земельно-правових категорій. На противагу, у цивільно-правовій науці зроблені деякі спроби розтлумачення юридичної сутності меж здійснення права приватної власності, під якими розуміються законодавчо визначені та встановлені системою правових принципів рамки діяльності власників земельних ділянок для реалізації правомочностей володіння, користування та розпорядження, які складають зміст суб'єктивного права [2, 153, с.141-150]. За їх розумінням, межі здійснення права власності можна розглядати як окреме правове поле, на якому відбувається «гра» за встановленими у нормах закону правилами з додержанням принципів моральності, тобто виникають, змінюються і припиняються правовідносини між різними суб'єктами щодо землі.

Зазначимо загальні характеристики понять «*обмежень у використанні земель*», «*обтяжень прав на земельну ділянку*», до яких віднесено:

- 1) встановлюються щодо використання земельних ділянок як власниками, так і землекористувачами (ст. 110 Земельного кодексу);
- 2) встановлюються в рамках, передбачених законом або договором (п. 1 ст. 110 Земельного кодексу);
- 3) встановлені обмеження та обтяження, у відношенні використання земельних ділянок, діють упродовж строку, встановленого законом або договором, які передбачають ті чи інші обмеження, обтяження;
- 4) зміна юридичного титулу земельної ділянки не припиняє дію встановленого обмеження або обтяження. Це означає, що в разі переходу права власності на земельну ділянку обмеження або обтяження не припиняється і не змінюється (п. 2 ст. 110 Земельного кодексу);
- 5) всі обмеження, що стосуються використання земельних ділянок, підлягають державній реєстрації.

Очевидно, що є необхідність в розмежуванні понять «*обмеження у використанні земель*», «*обтяження прав на земельну ділянку*» на самостійні поняття з урахуванням цільового критерію в якості

основного, а також підстав і форм їх встановлення і вироблення науково-обґрунтованих дефініцій, що відображають специфічні ознаки обмежень і обтяжень.

***Обтяження прав на земельну ділянку – це встановлення обмеження прав на земельну ділянку законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження як земельного сервітуту або зобов'язання, прийнятого землекористувачем добровільно або за постановою суду з метою забезпечення законних інтересів зацікавлених суб'єктів, що виражаються в наданні їм додаткових прав і покладання обов'язків на землекористувача.***

Імплементація зазначених понять у наукові дослідження, правотворчу діяльність дозволить розмежувати сферу їх застосування в земельних та інших відносинах. Чітке визначення понять обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки дозволить позаповняти правову доктрину відсутніми положеннями, що розвивають економічну та земельно-правову науки, дозволить удосконалити норми чинного законодавства у галузі раціонального використання й охорони земель та інших природних ресурсів.

При регулюванні відносин у землекористуванні традиційно вживають термін «використання». Звісно, що визначене земельно-правове поняття означає вилучення корисних властивостей земельної ділянки, як частини природного середовища, природного ресурсу, нерухомого об'єкта з метою задоволення майнових і немайнових інтересів суб'єктів землекористування, із зазначенням дозволеного виду використання.

Так, у пункті 5 статті 20 «Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок» ЗК України зазначено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах

вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Кодексу. Використання земельних ділянок, які належать до земель оборони, регламентується Законом України «Про використання земель оборони».

Статтею 22 Земельного кодексу України визначено, що землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей. До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);

б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Згідно статті 23 «Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення» землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання.

Цілі, види і суб'єкти використання земель житлової та громадської забудови регулюються статтею 39 ЗК України, оздоровчого призначення – статтею 49, рекреаційного призначення – статтею 52, історико-культурного призначення – статтею 54, лісгосподарського призначення – статтею 57. Крім того статтею 48 «Обмеження діяльності на землях оздоровчого призначення»

визначено, що на землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель.

Статтею 61 «Обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах» Кодексу визначено, що прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності, а статтею 62 визначені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах.

Таким чином, обмеження у використанні земельних ділянок як і обтяження прав на них мають місце не тільки при управлінні землекористуванням, охороні земель, а й при здійсненні захисту прав щодо володіння, користування й розпорядження земельними ділянками.

У відповідності до цілей, видів і суб'єктів землекористування визначається режим використання та охорони земель. Разом з тим, цілі, види і суб'єкти використання земель залежать від попиту (потреб) на землю та інші природні ресурси і їх обмеженість (рис. 1.1).

Як видно із рис. 1.1 протиріччя в потребі й наявності земельних та інших природних ресурсах є базовою основою стосовно визначення цілей, видів і суб'єктів землекористування а, відповідно, й обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів.

Особливості обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів проявляються в особливій їх охороні, вимогах до суб'єктів землекористування, покладанні на них додаткових економіко-екологічних та земельно-правових зобов'язань, нормуванні земле- та природокористування і т.ін.

Зокрема, обмеження у використанні земельних ділянок передбачають виконання власником земельної ділянки чи землекористувачем зобов'язань стосовно використання земельної ділянки в тих рамках, які дозволені законом і деталізовані договором.

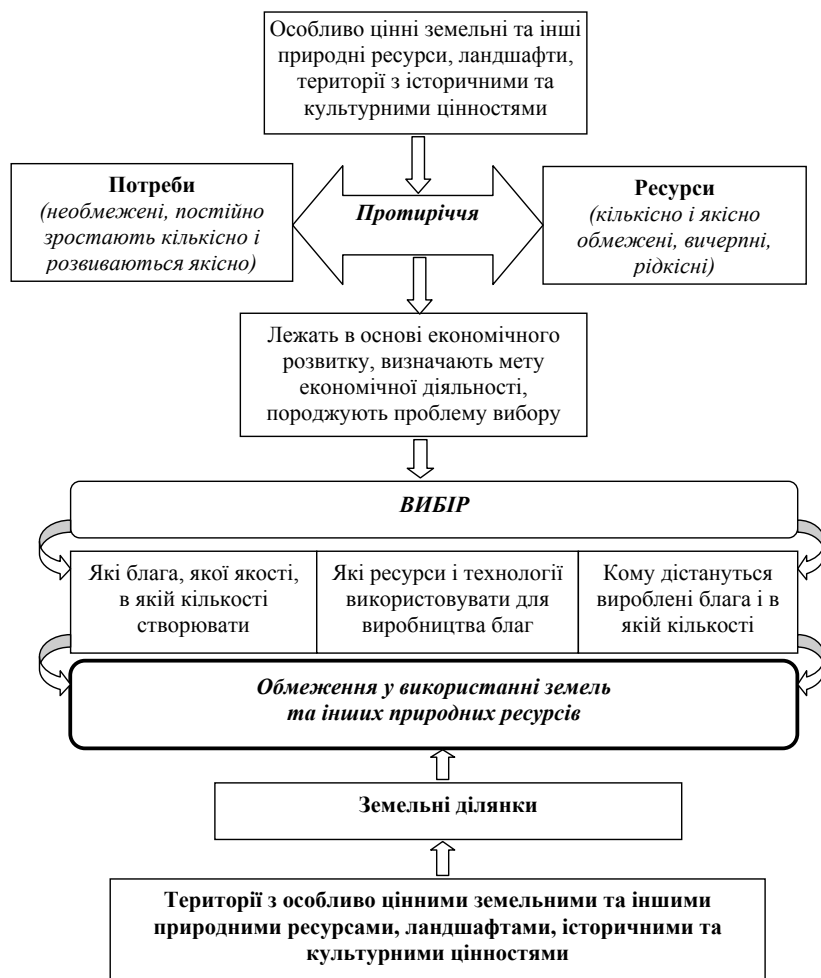


Рис.1.1. Логічно-смысловая схема сутності обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів

До переліку таких зобов'язань може входити заборона на здійснення тієї чи іншої діяльності на певній ділянці землі. Тобто обмеження, які встановлюються щодо використання земельних ділянок, так чи інакше, впливають на реалізацію земельної правосуб'єктності. Таким чином, обмеження взаємопов'язані з правами на земельну ділянку.

Обмеження у використанні земель, обтяження прав на земельну ділянку слід відрізнити від земельних сервітутів. За Земельним кодексом України *сервітут* – це право на користування чужою земельною ділянкою, яке не створює значних обмежень для власника цієї ділянки. У цьому зв'язку сервітут, як правило, не є обмеженням прав на землю. Якщо сервітут поєднується з обмеженням прав на землю власника цієї земельної ділянки, то правовий режим такого сервітуту визначається не тільки главою 16, а й главою 18 Земельного кодексу України.

Обмеження бувають **загальними, особливими і спеціальними**. *Загальні* обмеження стосуються всіх земель України, основне призначення яких спрямоване на дотримання власниками земельних ділянок і землекористувачами вимог законодавства про охорону довкілля ( ст.ст. 91, 96 Земельного кодексу України). *Особливі* обмеження стосуються певної групи земель (наприклад, ст. 81 Земельного кодексу України встановлює обмеження на відчуження земель сільськогосподарського призначення). *Спеціальні* обмеження стосуються конкретної земельної ділянки (наприклад, встановлена договором оренди заборона передачі даної земельної ділянки в суборенду). Державній реєстрації відповідно до п. 2 ст. 111 Земельного кодексу України підлягають лише спеціальні обмеження [134]. Законодавством регламентовано загальні й особливі обмеження, а спеціальні обмеження виникають на підставі укладення угод і правових актів управління землями.

Обмеження може встановлюватися на користь фізичної чи юридичної особи (наприклад, заказника відповідно до частин 3 ст. 26, 53 Закону України «Про природно-заповідний фонд України») [113], або виходячи з міркувань суспільної вигоди та безпеки (наприклад, ст. 170 Земельного кодексу України передбачена обов'язковість вилучення з сільськогосподарського обігу техногенно-забруднених земель). При цьому суб'єкт встановлення обмеження і користувач обмеження можуть обумовити право третьої особи на переважну купівлю даної земельної ділянки у разі її продажу .

Обмеження бувають *особистими* і *неособистими*. *Особисті* обмеження стосуються конкретної особи (як громадянина, так і юридичної особи) і припиняються у разі смерті чи ліквідації юридичної особи. Смерть у наведеному прикладі третьої особи – користувача обмеження призводить до припинення обмеження, оскільки воно має особистий характер. Ідентично й у випадку смерті власника земельної ділянки, стосовно якого обмеження встановлювалося особисто – припиняється дія обмеження для спадкоємців. Підставами припинення *неособистого* обмеження є правові факти, до яких віднесено: законодавчі приписи, закінчення строку обмеження, правові акти управління, угода, настання події, з якою пов'язувалося встановлення обмеження, виконання обмеження. Дія неособистих обмежень не припиняється у разі смерті чи ліквідації власника земельної ділянки стосовно якої встановлено обмеження.

Проведений аналіз свідчить, що обмеження можуть впливати на характер земельних правовідносин правосуб'єктності стосовно здійснюваної на ній діяльності. Наприклад, в прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах заборонена оранка земель (крім підготовки ґрунту для залісення), ведення садівництва, городництва, зберігання й застосування пестицидів і добрив, облаштування літніх таборів для худоби і т. ін.

Обтяження, встановлені стосовно земельних ділянок, впливають на характер правового режиму відповідної земельної ділянки, її цільового та ефективного використання. Тобто обтяження на відміну від обмеження встановлюється згідно порядку використання земельної ділянки. При цьому на землекористувача, обтяженого у використанні земельної ділянки, покладаються певні обов'язки стосовно дотримання виконання такого обтяження з наданням конкретних прав.

Наприклад, обтяженням стосовно використання земельної ділянки є встановлення сервітутного права на таку земельну ділянку. У цьому випадку Земельним кодексом України передбачена можливість застосування сервітуту до будь-якої земельної ділянки з

найменшим обтяженням для його власника (чи землекористувача) по відношенню до яких виникає таке обмеження при використанні цієї земельної ділянки. Встановлення земельного сервітуту не позбавляє власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею згідно п. 3 ст. 98 Земельного кодексу України.

Обтяженням також буде заборона на зняття поверхневого шару ґрунту з будь-якої земельної ділянки. Операції, пов'язані зі зняттям ґрунтового покриву, здійснюються виключно після отримання спеціального дозволу власником такої земельної ділянки (або землекористувачем). Прикладом обтяжень прав на земельну ділянку є встановлені умови продажу по відношенню до певних категорій земель і т. п.

## 1.2. Принципи формування обмежень у використанні земель, земельних ділянок

При формуванні інституту обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку необхідно керуватися вихідними положеннями, що визначають спрямованість, зміст і ефективність його діяльності. Ефективність досліджуваного процесу досягатиметься при використанні загальноприйнятих принципів права – з одного боку, а з іншого – принципів земельного права. Це визначається не складністю правових норм або технологічних рішень, а впровадженням відповідних законів, норм і правил, процесів і технологій, призначених для задоволення конкретних потреб країни або юрисдикції.

*Принципами права* вважають основні засади, вихідні ідеї, що характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю і відображають істотні положення права [148].

Принципи права об'єктивно зумовлені економічним, соціальним, політичним ладом суспільства, що існує в певній країні, соціальною природою держави і права, характером пануючого політичного і



державного режиму, основними принципами побудови і функціонування політичної системи певного суспільства.

Ці принципи впливають на процес підготовки нормативно-правових актів, їх видання, встановлення гарантій дотримання правових вимог. Вони є основним критерієм для правотворчої, правозастосовної та правоохоронної діяльності державних органів. Від рівня їх дотримання залежить стабільність та ефективність правової системи. Як правило принципи права закріплюються в законодавчих актах (статтях, преамбулах конституцій, законів).

Зазначені принципи права відображають систему цінностей суспільства і мають чи повинні мати правову форму вираження і забезпечення.

**Принципи земельного права** реалізуються шляхом відтворення основоположних засад у земельному законодавстві, органічно вписуються в його систему та вдосконалюються з їхнім розвитком.

У юридичній літературі принципи земельного права поділяють на *конституційні, загальноправові та спеціальні*.

*Конституційні* принципи є універсальними і притаманні усім галузям права. Вони загальновідомі, оскільки закони та інші нормативно-правові акти приймають на основі Конституції, які повинні відповідати її положенням. Адже життя і здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека людини є найвищою соціальною цінністю, що закріплено в Конституції України. У цьому зв'язку держава зобов'язана забезпечувати права і свободи людини. Цим законодавчим документом також визначено, що земля є об'єктом права власності українського народу та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

*Загальноправові* принципи формуються з конституційних принципів як результат відображення останніх у земельному законодавстві, до яких віднесено: спеціальне регулювання земельних відносин; поєднання імперативного і диспозитивного методів регулювання; встановлення різних форм власності на землю; рівноправність усіх суб'єктів у земельних відносинах та ряд інших.

До *спеціальних* принципів у земельному праві віднесено

[133, 157, с. 10]:

1. *Пріоритет вимог екологічної безпеки*, сутність якого визначена земельним законодавством – регулювання земельних відносин з метою створення умов для раціонального використання та охорони земель, збереження й відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища. Для цього встановлюються нормативи гранично допустимих концентрацій хімічних, радіоактивних та інших шкідливих речовин у ґрунті, встановлюється юридична відповідальність за порушення земельного законодавства, в тому числі за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами і стічними водами.

2. *Поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва*. Земельне законодавство також забезпечує принцип цільового і раціонального використання земель. З цією метою всі землі України поділено на категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

У цільовому використанні земель полягає основний зміст земельного законодавства. Переведення земель з однієї категорії до іншої здійснюється у разі зміни цільового призначення. Зміну цільового призначення земель проводять лише у встановленому порядку спеціально уповноважені на те державні органи. Для кожної категорії земель встановлено спеціальний правовий режим та спеціальне цільове призначення. З цією метою землі кожної категорії поділяють на угіддя, ділянки тощо. Зокрема, землі сільськогосподарського призначення передаються у власність і надаються у користування для ведення товарного

сілськогосподарського виробництва, ведення городництва, сінокосіння і випасання худоби; для дослідних і навчальних цілей, для ведення сільського господарства. Крім того, сутність раціонального використання земель полягає в одночасному забезпеченні їх ефективного використання та охорони. Законодавство передбачає спеціальні вимоги щодо збереження родючості земель, підвищення їхньої врожайності, збереження і відтворення земельних ресурсів. Також встановлюються певні вимоги щодо розташування об'єктів з метою запобігання негативному впливові на стан земель і всього довкілля.

3. *Забезпечення раціонального використання та охорони земель.* Конституцією України визначено, що земля перебуває під особливою охороною держави. Тому даний принцип передбачає ряд організаційно-правових заходів, спрямованих на забезпечення конституційних прав громадян і юридичних осіб на землю та здійснення контролю за використанням та охороною земель. З цією метою держава проводить ряд заходів, зокрема створення спеціальних органів для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель та визначення їхніх функцій і компетенції. До таких органів належать: органи місцевого самоврядування, Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру, органи Міністерства екології та природних ресурсів України, інші спеціально уповноважені на те державні органи. Також здійснюється моніторинг земель (спостереження за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення змін, їхньої оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів) і, нарешті, притягнення до юридичної відповідальності осіб, винних у вчиненні земельних правопорушень.

4. *Встановлення особливого правового режиму земель певних категорій.* Цей принцип спрямований на правове забезпечення раціонального й ефективного використання всіх земель України, беручи за основу те, що земля – це найцінніше надбання українського народу, що перебуває під особливою охороною держави. Під правовим режимом земель розуміють встановлені правовими

нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням усіх категорій земель, забезпечення та охорону прав землевласників і землекористувачів, здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням землі і додержанням земельного законодавства, ведення земельного кадастру і моніторингу земель, здійснення землеустрою, внесення плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

5. *Забезпечення пріоритетності земель сільськогосподарського призначення порівняно з іншими землями, недопущення необґрунтованого відведення земель для несільськогосподарських потреб.* Землі сільськогосподарського призначення є основним засобом виробництва у сільському та лісовому господарстві. Чинне земельне законодавство виділяє їх в окрему категорію, для них встановлено особливий правовий режим, спрямований на їх збереження та охорону. Принцип пріоритетності означає, що землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Для несільськогосподарських потреб мають надаватися землі непридатні для ведення сільського господарства, або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

6. *Забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави і гарантій прав на землю.* Реальні права власності громадян та юридичних осіб України на землю, право на користування земельними ділянками іноземними фізичними і юридичними особами проголошені Конституцією України та земельним законодавством. Реалізація гарантій земельних прав здійснюється відповідно до норм земельного, цивільного, адміністративного та інших галузей права. Так, державні органи, що регулюють земельні відносини, передають земельні ділянки у приватну власність і надають їх у користування; встановлюють порядок припинення прав на землю, механізм передачі землі у приватну чи колективну власність, надання її у

користування, у тому числі на умовах оренди; встановлюють порядок ведення державного земельного кадастру, землеустрою, організації державного контролю за використанням та охороною земель, а також порядок відшкодування збитків власникам землі і втрат сільськогосподарського виробництва та порядок розгляду земельних спорів і притягнення винних осіб до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Оцінюючи викладене, доцільно систематизувати принципи формування територіальних обмежень у використанні земель за ієрархічністю та навести їх класифікацію для кращого сприйняття (рис. 1.2).

Наявність загальнодержавних, колективних (територіальних) і індивідуальних (особистих) земельних інтересів і земельних потреб вимагає сукупності правових форм регулювання земельних відносин. Правові форми реалізації земельних інтересів постійно вдосконалюються в напрямку найоптимальнішого відображення інтересів відповідних суб'єктів. Ці положення мають враховуватися при формуванні обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку.

Разом з тим, земельний інтерес є різновидом екологічного інтересу, що вимагає розроблення узгоджених підходів до формування екологічних обмежень, які більше стосуються режиму використання земель.

Світове земельне законодавство і практика регулювання земельних відносин сформували певні положення і вимоги до формування обмежень у використанні земель і обтяжень прав власників землі. Їх систематизація дозволить покращити процес регулювання правового режиму землекористування із запровадженням приватної форми власності на землю в Україні.

Разом з тим, сутність обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки полягає в узгодженні земельних інтересів та земельних потреб, які виникають у процесі регулювання земельних

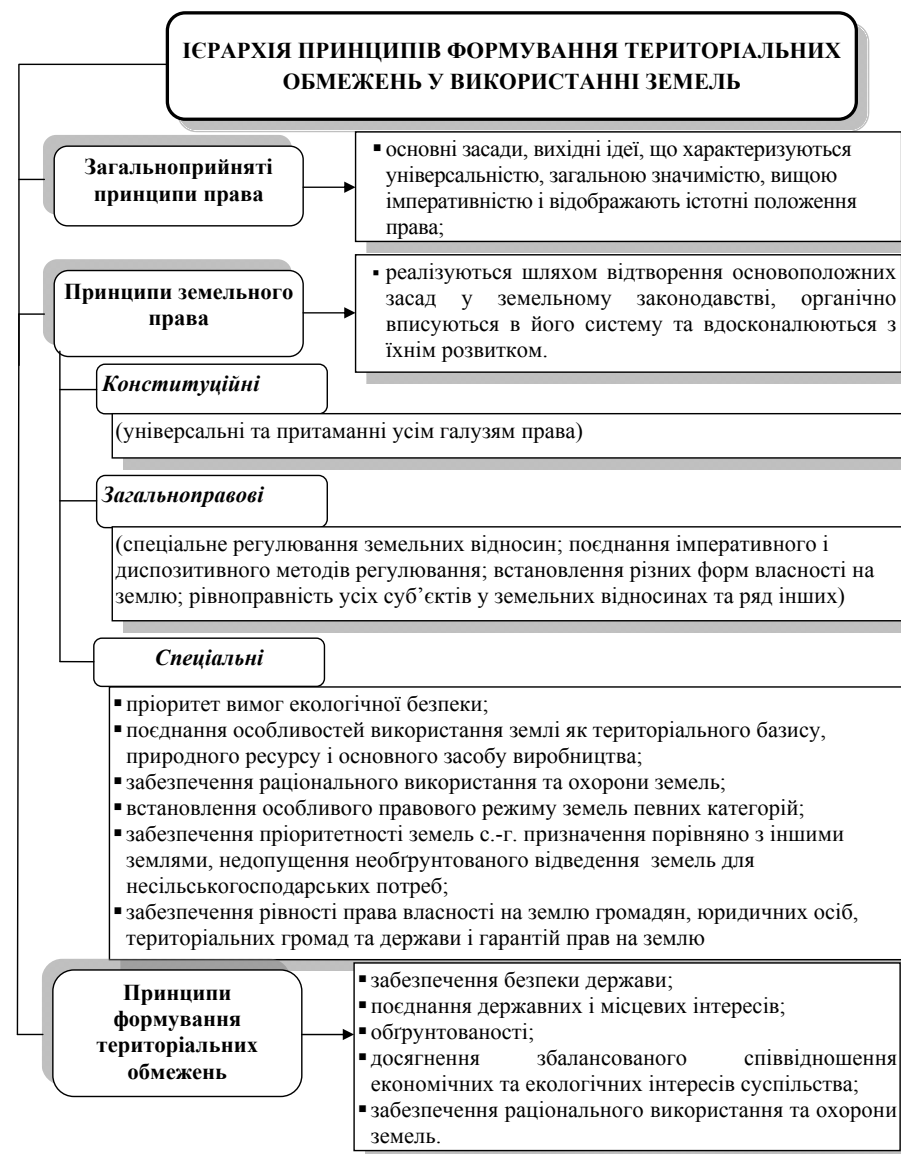


Рис. 1.2. Логічно-смысловая модель ієрархії формування територіальних обмежень у використанні земель

відносин на різних ієрархічних рівнях.

Тому при формуванні обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки слід дотримуватися таких принципів:

- 1) забезпечення безпеки держави;
- 2) поєднання державних і місцевих інтересів;
- 3) обґрунтованості;
- 4) досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства;
- 5) забезпечення раціонального використання та охорони земель.

Об'єктивність земельних інтересів зумовлена загальною взаємодією людини або колективного утворення з природним середовищем. Будь-яка свідома діяльність людей як соціальних суб'єктів, що володіють землею, в усіх випадках має за свою мету задоволення певних земельних та інших інтересів у суспільному житті. Саме цілеспрямована діяльність будь-якого індивіда стимулюється реалізацією його конкретних інтересів. Об'єктивно функціонуючою формою реалізації земельних інтересів таких соціальних суб'єктів фактично виступають існуючі суспільні земельні відносини, без яких неможливо реалізувати земельні інтереси. За загальним правилом, за межами суспільних відносин соціальні суб'єкти не зможуть спілкуватися між собою. Тому суспільні земельні відносини, як форму реалізації земельних інтересів необхідно розуміти в аспекті відносин, які забезпечують реалізацію земельних інтересів у процесі спілкування соціальних суб'єктів між собою.

Отже, правові форми реалізації земельних інтересів є динамічними, тому вони повинні постійно вдосконалюватися в напрямку найбільш оптимального відображення земельних інтересів відповідних суб'єктів. Ці положення формують сутність обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки і мають враховуватися при їх формуванні.

### **1.3. Еволюція розвитку обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки**

Історично так склалося, що ще у період становлення давньоримської держави було відомо про існування обмежень права власності, яке юридично закріплюється як поняття речового права (право володіння, згодом – право власності). Право власності визначалось як необмежене і виключне правове володіння особою річчю, що знаходилось під захистом держави. Отже, обмеження права власності існувало з моменту виникнення такого політичного інституту як держава.

Для забезпечення дієвості правових механізмів захисту інтересів різних власників, узгодження в одній системі права режимів різних форм і видів власності, виникла потреба у запровадженні обмежень на окремі правомочності власників.

У Римі спадкоємець позбавлений був права відчужувати річ, набуту в спадщину, якщо над нею тяжіло право фіденкомісарія, на користь якого робилася заповітна відмова.

У Римській державі право передбачало обмеження права власності щодо володіння, користування і розпорядження майном, встановлене як у інтересах держави, так і третіх осіб. Так, право власності на публічні дороги, що належали державі, було обмежене правом руху всіх і кожного по них. Обов'язком володільців приватних доріг було надання їх для руху всім при умові, якщо дорога призначалася для громадського користування.

Існувало обмеження права власності встановлене на користь третіх осіб. Власнику заборонялось перешкоджати сусіду вчиняти дії на своїй ділянці при умові, якщо все це є наслідком звичайного користування сусідньою ділянкою (димить, летить пил тощо). Отже, законодавством встановлювався такий режим експлуатації власником свого майна, який допускав «розумне обмеження користування на ділянку суміжного власника» [52].

Римське право передбачало й обмеження стосовно розпорядження. Наприклад, чоловік не мав права навіть за згодою дружини

відчужувати або заставляти нерухомість, а дітям, що перебували під батьківським піклуванням, заборонялось відчужувати майно батьків за угодами [162].

У римському праві сформувалися: а) обмеження, що встановлюються законом у суспільних інтересах, інтересах сусідів, на продаж та придбання земель у власність; б) обтяження прав на землю, що з'являються внаслідок юридичного акта, до яких віднесено: земельні та особисті сервітути (узуфрукт, узус), емфітевзис, суперфіцій, застава (іпотека) [7].

Досвід проведення земельних реформ у більшості розвинених держав світу свідчить, що сучасний законодавець одночасно із заходами економічного впливу з метою регулювання підприємницької діяльності відповідно до економічних вимог використовує адміністративно-правові обмеження приватної власності на землю. В деяких зарубіжних країнах обмеження прав на землю складають добре розвинену систему.

Обмеження права земельної власності в так званому публічному інтересі присутнє в конституційному, цивільному, земельному законодавстві Польщі, Чехії, Словаччини, Угорщини, Німеччини [4, 130]. Необхідність обмежень права земельної власності конституційним і спеціальним законодавством у цих країнах обґрунтовується, як правило, з позиції поняття права власності, тих функцій, що виконує земельна власність у сучасних умовах.

Тенденція обмеження волі власників з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, спроби втручання держави в сферу земельних відносин характеризує також конституційне, цивільне, аграрне законодавство країн з розвинутою ринковою аграрною економікою, що вже давно відмовилося від поняття земельної власності як необмеженого нічим права власника розпоряджатися майном по своїй волі [254].

Конституційна доктрина соціальних функцій земельної власності одержала закріплення в спеціальних актах цивільного й аграрного законодавства Веймарської республіки, що регулюють оренду землі, право забудови на чужій земельній ділянці. Особливе значення для

застосування цієї доктрини має закон 1918 р. «Про земельний оборот», яким був уведений дозвільний порядок відчуження земель сільськогосподарського призначення. Аналогічно вирішувалося це питання в Австрії у законі від 13 грудня 1919 р. «Про земельний оборот». Такий дозвіл видається земельною комісією за умови, якщо угоди по відчуженню земельної ділянки не суперечать спільному інтересу середнього й дрібного землеволодіння. Видача дозволу для здійснення угод на земельні ділянки, які перевищують установлені розміри селянських господарств, допускається лише в тому випадку, якщо угода не суперечить спільному інтересу в збереженні великих за розміром господарств й раціональному використанню земель.

Погляд на право приватної власності на землю як обмежене іншими правами, одержав закріплення у повоєнному (після першої світової війни) французькому законодавстві. Спорудження водоспадів як на громадських, так і приватних водних потоках допускалося лише з дозволу уповноважених органів державної влади у відповідності до Закону Франції від 19 жовтня 1919 р. Крім того, цим законом регламентовано інші обмеження прав власників на приватні ріки.

На підставі конституційного, цивільного й аграрного законодавства Веймарської республіки, Франції, Австрії в 20-і роки виникла теорія соціальної функції земельної власності, що виправдовує втручання державних органів у діяльність земельного власника в тих випадках, коли це диктується загальними інтересами [18, 239, с.26-30].

Цей принципово новий погляд на природу приватної власності на землю підтримується у повоєнній зарубіжній юридичній літературі й стає пануючим після закріплення теорії соціальної функції земельної власності в Конституції Німеччини (ст. 14). Власність і право успадкування гарантуються, зміст і обмеження власності визначаються законами. Власність зобов'язує. Її використання має одночасно служити загальному добру [4]. У Конституції право приватної власності на землю зафіксоване не як довільне, суб'єктивне право, встановлене для окремої особистості, а як благо, що дає правове обґрунтування не тільки для закріплення позитивних обов'язків

власника в сфері земельних відносин, але й для застосування до власника правових заходів аж до припинення права власності при неналежному виконанні власником, покладених на нього обов'язків.

Конституційна точка зору про те, що для виконання соціальних цілей, заради яких земельна власність надана приватним особам, можуть бути встановлені обмеження прав власника, була закріплена в цивільному й аграрному законодавстві Німеччини. Ці обмеження виникають із зобов'язання використання власності в суспільних інтересах і поширюються не тільки на відносини в сфері користування, але й на інші зобов'язання, зокрема, податки. Зобов'язання по використанню земель в суспільних інтересах визначаються сукупністю правових норм, що регулюють угоди на земельні ділянки (порядок заселення земельних ділянок, здійснення землевпорядних заходів, право успадкування селянського господарства тощо).

Ще однією можливістю державного втручання в право власності на землю може бути визнане відчуження земельної ділянки. Закон ФРН від 28 липня 1961 р. «Про заходи щодо вдосконалення аграрної структури й про охорону підприємств сільського й лісового господарства» (скорочено іменується «Про угоди із земельними ділянками») підтвердив прийняте 15 березня 1918 р. правило про те, що угоди по відчуженню земельних ділянок сільськогосподарського призначення відбуваються лише з дозволу компетентних державних органів [136, с. 230].

Законодавство Іспанії також обмежує права земельного власника, оскільки обмеження необхідні для забезпечення іншим власникам можливості здійснити своє право власності. У Конституції Іспанії 1978 р. відзначається, що власність обмежується соціальними функціями відповідно до закону. Цей вектор розвитку знайшов також відображення в законі Іспанії від 12 січня 1973 р. «Про аграрну реформу й розвиток», що сприйняв концепцію соціальної функції власності в сільському господарстві [4]. Закон обмежує розмір приватної власності на землю з допомогою експропріації (викупу) державою або проведення земельної реформи, спрямованої на перерозподіл земель в традиційних сільськогосподарських зонах з

високим рівнем аграрного перенаселення (Андалусія, Арагон) а також у районах з високим рівнем подрібнення земельних ділянок (Галісія). Державне втручання в регулювання відносин земельної власності диктується необхідністю освоєння не використовуваних земель і підвищення питомої ваги зрошуваних площ. У зв'язку з цим, враховуючи соціальні інтереси суспільства, передбачається так звана *справедлива експропріація*, при якій до 60 % посушливої земельної ділянки резервується за попереднім власником, а земля, що залишилася, викупляється й продається із розстроченням платежу новим власникам.

Отже, на основі конституційного, цивільного й аграрного законодавства, яке закріплює соціальні обов'язки земельних власників, сформувався правова доктрина Іспанії. Це сприяє законодавчому вирішенню проблем в зонах зрошуваного землеробства. Зокрема, в цих зонах встановлюються межі резервних площ, забороняється подрібнення селянських господарств нижче встановленого мінімального розміру земельної власності й передбачається комплекс землевпорядних заходів, спрямованих на формування відособлених у єдиний земельний масив господарств, освоєння (колонізацію) незайнятих земель.

Конституцією Італійської Республіки також передбачено вимоги до соціальних реформ, відповідно з якими законодавець розглядає приватну власність на землю не як абсолютне право, а як право соціальне. На основі теорії соціальні функції земельної власності ст.ст. 44 і 45 Конституції задекларовано обмеження права приватної власності, які диктуються необхідністю раціонального використання земель й установами справедливих суспільних відносин. Ці норми визначають дозвільні розміри цієї власності за областями та сільськогосподарськими зонами, сприяють поліпшенню земель. Водночас, в Італії підтримується розвиток кооперації, створюються консорціуми із власників земельних ділянок, в яких у власності є земельні ділянки менші за мінімальний розмір для створення умов кращого використання цих ділянок. Ініціаторами створення

консорціумів можуть виступати як власники земельних ділянок, так і адміністративні органи влади [4, 130, 136].

Наприкінці 40-х початку 50-х років, коли в Італії розпочали земельну реформу, в середньому по країні розмір мінімальної економічної одиниці становив 5 га. Сьогодні поняття мінімальної земельної одиниці поступово виходить із вжитку, а розміри мінімально рентабельної земельної ділянки фіксуються на рівні 50 або 100 га.

Ст. 42 Конституції Італійської Республіки закріплює публічну й приватну власність на землю, беручи за основу те, що економічні блага належать державі, суспільству, приватним особам. У спільних інтересах і у випадках, передбачених законом, приватна власність може бути відчужена за умови компенсації.

У Франції, ще в 1804 р. набирає чинності Цивільний кодекс («Кодекс Наполеона»), в якому й зосереджені обмеження права власності. Наприклад, приватні дороги, які служать для сполучення між різними мастрками, належать не одному власнику, а «суміжним володільцям у розмірі права на землю» [4]. Серед обмежень права власності слід виділити встановлені в інтересах сусідства (сусід може вимагати, щоб дерева, посаджені без додержання вказаної у законі відстані, були зрубані або обрізані до законної висоти тощо).

Нова епоха розвитку в цій країні права приватної власності на землю розпочалася із прийняття закону від 5 серпня 1960 р. «Про Орієнтацію сільського господарства», яким закріплено доктрину соціальних функцій земельної власності. У цьому законі законодавцем регламентовано покладення на власника землі обов'язку правильно господарювати, належним чином обробляти землю. Разом із тим власник має право не обробляти землю упродовж п'яти років. Застосування цієї норми обумовлюється тим, що після закінчення зазначеного строку земельна ділянка може бути передана у встановленому законом порядку у користування іншим особам.

Важливим нововведенням сучасного французького аграрного права є також обмеження й права приватної власності на землю. Права орендаря в сфері земельних відносин досить широкі, а права власника обмежені статтею 540 Цивільного Кодексу Франції, де відзначається,

що власність – це абсолютне право, нічого не залишається [30, 239]. Наприклад, власник не в змозі продати землю кому завгодно. Він має запропонувати для продажу свою земельну ділянку фермерам або орендарям. Якщо орендар вважає ціну високою, він звертається в суд з проханням призначити нижчу ціну.

У цій розвиненій європейській країні функції динамічного земельного фонду виконує SAFER, пріоритетними напрямками діяльності якого є: збереження сільськогосподарських і лісових земель; сприяння розвитку громад спільно із проектами місцевих органів влади; захист навколишнього природного середовища. SAFER забезпечує прозорість діяльності на ринку земель і публікує довідники цін.

Загальна тенденція європейських країн – розробляти стратегічні документи із розвитку земельної сфери терміном на 5-10 років. Для прикладу, у Латвії схвалено Вказівки із земельної політики, якими передбачено приведення законодавства у відповідність до найкращої практики ЄС та сприяння реєстрації прав власності. Наразі, за повідомленням представника Міністерства захисту навколишнього середовища та регіонального розвитку Латвії, розробляється закон із управління землями, концепцію якого схвалено у 2010 році. Цим законом передбачається: 1) врегулювати відповідальність землевласників і землекористувачів; 2) визначити повноваження державних та місцевих органів влади у сфері земельних відносин; 3) запобігти подальшій деградації земель та сприяти збереженню їх якісного стану; 4) забезпечити ведення моніторингу земель; 5) створити земельний фонд; 6) запровадити консолідацію земель. Земельний фонд використовуватиметься як: а) компенсаційний фонд у разі вилучення земель для публічних потреб; б) резервний фонд для розвитку публічної інфраструктури (дороги, комунікації), покращення доступу до земельних ділянок та консолідації земель [135].

У більшості країн Європейського Союзу й США в Конституції закріплені основоположні принципи регулювання земельно-майнових відносин, введені жорсткі обмеження, пов'язані з цільовим

використанням земель різних категорій, а також правила муніципального та сільськогосподарського землекористування, демарковані економіко-правові процедури продажу земель і викупу їх у приватних осіб для державних потреб і досягнення національної безпеки. Розглянемо майнові права на земельні ділянки в країнах, де законодавче регулювання права власності й інших прав на землю є сталим (Австрія, Франція, Німеччина, Швейцарія). Земельні сервітути в багатьох країнах (Угорщина, Франція, Хорватія, Швейцарія) не можуть бути самостійним предметом цивільного обороту і мають додатковий характер до права власності [13]. Право забудови (суперфіцій) в Австрії, Німеччині, Швейцарії є контрольованим активом, оскільки власник може розпоряджатися наданим майновим правом на свій розсуд (реалізовувати або відчужувати іншим способом) [37].

Узуфрукт, як право користування нерухомим майном з привласненням отриманих від цього майна плодів у випадку, якщо він належить юридичній особі, також є предметом цивільного обороту. Право користування в багатьох країнах (Угорщині, Франції, Австрії) може належати тільки фізичним особам. За німецьким законодавством земельна ділянка може бути обтяжена у такий спосіб, що тій особі, на чю користь відбувається обтяження, надається право звести споруду на земельній ділянці або під її поверхнею. Це так зване спадкове право на забудову, яке за згодою сторін може надаватися на будь-який термін (зазвичай на 99 років). Після закінчення терміну споруда переходить до власника земельної ділянки зі сплатою компенсації власнику спадкового права. Якщо спадкове право забудови було встановлене для задоволення потреби у житлі малозабезпечених верств населення, то компенсація повинна становити не менше двох третин загальної вартості, яку споруда має на момент припинення спадкового права забудови. Для реєстрації спадкового права забудови при занесенні запису до поземельної книги заводиться спеціальний аркуш, на якому також зазначається власник та кожний наступний набувач земельної ділянки. У довгостроковому періоді економічна рента може зникнути, якщо на ринку праці з'являються нові працівники відповідної кваліфікації.

Юридична природа сучасної земельної власності в США визначається тим, що держава гарантує право приватної власності, впливає на неї і її використання, забезпечує ефективний перерозподіл відповідно до законів ринкового господарства. Законодавчі норми в США ХХІ століття стосовно приватної власності є діаметрально протилежними тим, які підтримувалися в ХІХ столітті стосовно недоторканості приватних інтересів на землю. Тому цілком виправданими є обмеження прав землевласника, встановлені в сфері охорони здоров'я, безпеки, моральних норм і загального добробуту суспільства [152].

У цьому полягає одна з особливостей сформованої наприкінці ХХ століття нової системи правового регулювання земельних та інших природних ресурсів у США. З одного боку – як структурного елемента правової системи, а з іншого – акцент робиться на її зміст як засіб управління процесом використання земель [152, с.31].

Американське законодавство, що регулює право земельної власності, розвивається на основі теорії державного регулювання сільського господарства, яке здійснюється федеральними й штатними установами, які виконують функції з охорони ґрунтових і водних ресурсів, по перевірці санітарного стану й безпеки продовольчої продукції, контролю за використанням і продажем пестицидів.

Обмеження права приватної власності на землю в цій країні встановлені також фермерським законом 1985 р., який містить положення відомі під назвою «охорона земель і програма викупу земель з метою їхньої охорони». Обмеження права приватної власності на землю введені зазначеною програмою з метою консервації сільськогосподарських земель, регулювання сільськогосподарського виробництва, адаптації його до ринкової структури. Виробники, що не виконують зазначених вимог, втрачають право брати участь у фермерських програмах. Фермерам, які уклали контракти на 10 років за програмою викупу земель, виплачуються щорічно компенсації за вилучення підданих ерозії сільськогосподарських угідь із використання. Тим самим законодавець комплексно реалізує державну



земельну політику з охорони природних ресурсів в тісній взаємодії із землекористувачами.

Земельне законодавство Канади також встановлює обмеження земельної власності, виходячи із пріоритету інтересів суспільства перед інтересами індивіда. Придбавши земельну ділянку, її власник не стає безпосереднім господарем. Він зобов'язаний погодити свої плани будівництва житлових будинків та інших споруд із Радою муніципалітету, яка в змозі заборонити будівництво у відповідній місцевості, наприклад, висотні будинки поблизу аеропорту із-за мотивів недоцільності [4, 152].

Рада муніципалітету займається зонуванням територій, визначаючи в населених пунктах промислові й інші зони, зони відпочинку, комерційні центри, включаючи й питання міського благоустрою. Якщо власник земельної ділянки не погоджується з рішенням Ради, він має право оскаржити його у Верховному суді. Законодавцем визначені права співробітників муніципалітету, які дозволяють їм обстежити будь-які землі на предмет їх використання. Що стосується сільськогосподарських угідь, то урбанізація цих земель категорично заборонена.

Зауважимо, що при Уряді провінцій створена спеціальна комісія з п'яти осіб. У її функції входить визначення розмірів державних інвестицій на поліпшення сільськогосподарських угідь, збір коштів у державний бюджет при оформленні продажу землі, визначення ціни продажу земельної ділянки відповідно до розміру податку, створення резервів сільськогосподарських угідь. У земельному законодавстві встановлені обмеження часткового продажу земель, що належать одному фермерові. Винятки із цього загального правила можливі тільки за рішенням провінційного Міністерства природних ресурсів.

На території Російської імперії до кінця XVIII ст. право власності на нерухомість визначалось законом як «визнана державою вільна влада і воля безстроково володіти, користуватися, розпоряджатися нерухомістю в межах закону». У Зводі законів Російської імперії [22, 207] передбачалося, що право власності є повне, коли в межах, встановлених законом, володіння, користування і розпорядження

поєднуються в одній особі без будь-якої сторонньої участі. Згідно із ст. 432 Зводу законів неповне право власності – це право, при якому одне з цих повноважень обмежується правами, також неповними, інших осіб на те ж майно. Неповне право власності передбачає наявність легальних обмежень, виправданих речовим правом іншої особи (не власника).

До встановлення на землю та інші природні ресурси виключної державної форми власності в цивільному праві Росії сформувалися обмеження та обтяження прав на землю, до яких віднесено:

а) обмеження, що встановлювались законом: право участі загальної, яке передбачало обмеження права власності в суспільних інтересах, право участі приватної, яке передбачало обмеження в інтересах сусідів та обмеження права на продаж та придбання землі у власність;

б) обтяження прав на землю по волі безпосередньо власника: право використання угідь в чужих дачах, зміст яких співпадав зі змістом земельних сервітутів та безпосередньо земельні сервітути, види окремого права володіння, зміст яких співпадав зі змістом особистих сервітутів (узуфрукт, узус), емфітевзис, суперфіцій та право забудови зміст якого співпадав зі змістом суперфіція, застава (іпотека).

Дослідження обмежень та обтяжень прав на землю проводилось науковцями Російської Федерації в період проведення земельної реформи та приватизації землі. Ними провадилось визначення загальнотеоретичних питань щодо обмежень прав на землю, обмежень обігу земельних ділянок на праві власності та обмежень права користування земельними ділянками.

Обмеження повноважень власника існувало в усіх національних правових системах. Це стосується й правової системи на території України, де до XIX ст. діяли обмеження права власності, до яких віднесено: 1) обмеження у володінні й користуванні майном; 2) обмеження у праві розпорядження майном [174]: обмеження у володінні й користуванні майном вбачались у праві власності на угіддя, нерухомість, на дорогу, руху по річках і користування берегами,

лісами, полювання й рибальства тощо. Обмеження у праві розпорядження майном вбачались у праві на родове майно, на заповітне майно, у праві власності «служивих князів», «служивих людей», «духовних володільців» та деяких інших.

Земельним законом від 18 січня 1918 р. землі в межах Української Народної Республіки проголошено загальнодержавною власністю.

Цивільним кодексом УРСР 1922 року передбачені норми, що становлять інтерес з точки зору обмежень права власності. У відповідності зі ст. 20 майно, вилучене з цивільного обігу, може бути об'єктом права лише у межах, вказаних законом. Кодексом допускалося спадкування за законом і за заповітом в межах спільної вартості спадкового майна не вище 10 000 золотих рублів, а при перевищенні вказаної суми, провадився поділ між державою та приватними особами, закликаними до спадкування за законом чи за заповітом.

За Конституцією УРСР 1978 р. (ст. 10) визнавалась соціалістична власність на засоби виробництва у формі державної (загальнонародної) і колгоспно-кооперативної власності. Тільки з часу проголошення України незалежною державою, прийняття Закону України «Про власність» власник на свій розсуд володіє, користується і розпоряджається належним йому майном, але у межах, встановлених законом (ст. 4).

Декларацією про державний суверенітет України від 16.07.1990 р. Верховна Рада Української РСР [29] проголосила землю, її надра та інші природні ресурси, які були в межах території Української РСР, власністю її народу, матеріальною основою суверенітету країни. Аналогічний підхід був закріплений у Земельному кодексі Української РСР від 18.12.1990 р.

Важливою віхою у розвитку інституту права власності на землю в Україні стало скасування монополії державної власності в результаті прийняття Закону України від 30.01.1992 р. «Про форми власності на землю». Поряд з державною запроваджено колективну і приватну форми власності на землю, причому встановлено рівноправність усіх форм.

Конституцією України від 28.06.1996 р. було встановлено, що право власності на землю гарантується, і це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (ст. 13), яка відтворює статтю 14 і забороняє зловживати правом власності в шкоду правам інших осіб або суспільства. Отже, принципове значення має положення Основного закону про те, що власність зобов'язує власника використовувати свою власність не тільки у своїх інтересах, а й поважати інтереси інших людей, всього суспільства.

#### **1.4. Методологія формування обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки**

Декларацією Конференції ООН з навколишнього середовища і розвитку (1992 рік) визначено, що «...для досягнення стійкого розвитку захист навколишнього середовища повинен складати невід'ємну частину процесу розвитку і не може розглядатися у відриві від нього» [28, с. 721–723].

У цьому контексті підвищення ефективності використання й охорони земельних ресурсів як невід'ємної умови сталого соціально-економічного розвитку є основним завданням державної земельної політики країни. Так, встановлення обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки зачіпає економічні інтереси землекористувачів, а також впливає на соціальні умови використання земельних ділянок. Еколого-правовий інтерес вбачається в збереженні сприятливого для життя, здоров'я людини й розвитку суспільства навколишнього середовища, в тому числі землі як одного з його компонентів. Крім того, прийняття рішення про встановлення обмежень у використанні земель та інших природних ресурсів, як і обтяжень прав на земельні ділянки, можна віднести до екологічно значущих рішень. У цьому зв'язку, під сталим розвитком слід розуміти обґрунтований економічний і соціальний розвиток, якого можна

досягнути при врахуванні екологічних вимог у процесі розроблення, прийняття та реалізації рішень в інтересах нинішнього й майбутнього поколінь [16].

У свою чергу, раціональне використання природних ресурсів, у тому числі земельних, передбачене нормами чинного законодавства. Статтею 3 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» визначені основні принципи охорони навколишнього природного середовища, до яких віднесено:

- пріоритетність вимог екологічної безпеки, обов'язковість додержання екологічних стандартів, нормативів та лімітів використання природних ресурсів при здійсненні господарської, управлінської та іншої діяльності;
- гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров'я людей;
- запобіжний характер заходів щодо охорони навколишнього природного середовища;
- екологізація матеріального виробництва на основі комплексності рішень у питаннях охорони навколишнього природного середовища, використання та відтворення відновлюваних природних ресурсів, повсюдного впровадження новітніх технологій;
- збереження просторової та видової різноманітності і цілісності природних об'єктів і комплексів;
- науково обґрунтоване узгодження екологічних, економічних і соціальних інтересів суспільства на основі поєднання міждисциплінарних знань екологічних, соціальних, природничих і технічних наук та прогнозування стану навколишнього природного середовища;
- гласність і демократизм при прийнятті рішень, реалізація яких впливає на стан навколишнього природного середовища, формування у населення екологічного світогляду;
- науково обґрунтоване нормування впливу господарської та іншої діяльності на навколишнє природне середовище;
- безоплатність загального та платність спеціального використання природних ресурсів для господарської діяльності;

- компенсація шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища;
- вирішення питань охорони навколишнього природного середовища та використання природних ресурсів з урахуванням ступеня антропогенної змінності територій, сукупної дії факторів, що негативно впливають на екологічну обстановку;
- поєднання заходів стимулювання і відповідальності у справі охорони навколишнього природного середовища.

А статтею 3 Закону України «Про охорону земель» визначено принципи державної політики у сфері охорони земель, до яких віднесено:

- забезпечення охорони земель як основного національного багатства Українського народу;
- пріоритет вимог екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу й основного засобу виробництва;
- відшкодування збитків, заподіяних порушенням законодавства України про охорону земель;
- нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси;
- поєднання заходів економічного стимулювання та юридичної відповідальності в галузі охорони земель;
- публічність у вирішенні питань охорони земель, використанні коштів Державного бюджету України та місцевих бюджетів на охорону земель.

Отже, важливим напрямом державної політики в галузі охорони навколишнього середовища потрібно розуміти таке користування природними ресурсами, яке в довгостроковій перспективі дозволить зберегти їх здатність задовольняти економічні, естетичні та інші потреби нинішнього і майбутнього поколінь [105].

Однак, такий підхід відсутній у законодавчих і нормативних актах про охорону земель, що є істотною прогалиною в регулюванні земельних відносин. Закріплений принцип «пріоритет вимог

екологічної безпеки у використанні землі як просторового базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва» не відповідає принципу сталого розвитку, оскільки статтею 5 Земельного кодексу передбачене таке використання земель, яке поєднує особливості використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва. Цим самим забезпечується позитивний економічний і соціальний розвиток землеволодінь і землекористувачів та не враховується можливість збереження родючості ґрунтів для майбутніх поколінь. Зазначений принцип трактується досить розширено, проте положенням міжнародного законодавства й програмним документам не відповідає. У цьому зв'язку його потрібно трактувати як стале використання земель, оскільки в якості основного завдання розвитку земельних відносин у державі є перехід на природоохоронний, ресурсозберігаючий, інноваційний тип розвитку економіки.

Чинним законодавством про охорону навколишнього природного середовища передбачені поняття «обмеження» і «обтяження» у природокористуванні, але попри це їх ототожнюють. До того ж у законодавчих актах природоресурсного та природоохоронного характеру закріплені різного роду обмеження та обтяження.

Таким чином, поняття обмеження у використанні земель і обтяження прав на земельні ділянки потребують диференціації, і саме з розмежування його на два самостійних. Цей процес необхідно пов'язувати зі зміною законодавчих норм. Відповідно, під **обтяженням прав на земельну ділянку** слід розуміти умови провадження господарської діяльності землекористувача (накладення додаткових прав і обов'язків, регламентованих законодавчими актами, рішеннями державних органів, які здійснюють державне регулювання й управління у сфері використання й охорони земель або договором чи постановою суду з метою охорони навколишнього середовища та історико-культурних цінностей, захисту прав громадян, індивідуальних підприємців і юридичних осіб). Під **обмеженням у використанні земельної ділянки** нами розуміється звуження меж наданих суб'єктивних правомочностей землекористувача, тобто заборона або

обмеження під час здійснення господарської діяльності певного використання корисних властивостей землі чи інших природних ресурсів, яке встановлюється рішенням державного органу, який здійснює державне управління природних ресурсів.

В умовах нестабільності соціально-економічних процесів, підприємства змушені долати різного роду протиріччя, а саме: між строками та якістю, вартістю та витратами, необхідною продуктивністю і наявними ресурсами. Одним із найефективніших інструментів, що дозволить підприємству вирватися з рамок, що його обмежують, є теорія обмежень систем (Theory of Constraints, далі – ТОС), що розроблена у 1970-х рр. ізраїльським фізиком доктором Еліяху М. Голдраттом [19]. Побудова процесу прийняття управлінських рішень на основі ТОС передбачає концентрацію організаційних ресурсів на усунення обмежень (конфліктів), які заважають будь-якій системі, в тому числі і землекористування, повністю реалізувати її потенціал.

Таким чином, теорія обмежень (ТОС) – це певна методологія управління системами. Вона ламає стереотипи і виходить за рамки стандартної практики. Сутність її полягає у виявленні «вузького місця» системи земле- чи природокористування, підпорядкуванні роботи системи особливостям і потребам цього «обмеження», усуненні його і пошуку чергового обмеження для подальшого удосконалення системи.

Теорія обмежень системи (ТОС) – це філософія управління земле- та природокористуванням, націлена на досягнення амбітних економічних, соціальних та екологічних результатів. Сутність ТОС можна розглядати у двох аспектах – у сфері мислення та конкретних прикладних рішень [147]. Саме останній аспект утворює предмет досліджень в економіці земле- та природокористування й управлінні земельними та іншими природними ресурсами. Отже, актуальною для досліджень проблемою є виявлення можливостей теорії обмежень Е. Голдратта у забезпеченні результативності систем земле- та природокористування, що діють в умовах непередбачуваності ринкових процесів.

ТОС стверджує, що будь-якій організаційній системі властива внутрішня простота, а тому кількість факторів, відповідальних за результативність конкретної системи у земле- чи природокористуванні в конкретний момент часу невелика. Саме ними і потрібно займатися, так як мета в організації земле- чи природокористування єдина, в якій конфлікти між частинами системи неможливі (частини мають перебувати в гармонії між собою і організацією в цілому). Тому будь-який конфлікт повинен вирішуватися без компромісу, на основі підходу «виграв» – «виграв» [19].

П'ять напрямних кроків безпосередньо пов'язані з трьома питаннями про перетворення (що змінювати, на що змінювати, як здійснити зміни). Щоб зрозуміти, що саме міняти, ми шукаємо обмеження (крок 1). Для з'ясування, що потрібно змінювати, вирішуємо, як найкраще послабити дію обмежувача. Підпорядковуємо нашому рішенню роботу всієї системи (кроки 2 і 3). Якщо це не допомагає, збільшуємо пропускну здатність слабкої ланки і повністю знімаємо обмеження (крок 4). На кроці 3 і 4 також конкретизуємо «як здійснити зміни».

Отже, подальші дії вибудовуються стосовно всієї системи землекористування. Оскільки режим землекористування взаємопов'язаний із обмеженнями у використанні земель, в основу класифікаційних критеріїв щодо обмежень пропонується покласти просторову організацію, яка формується природокористуванням щодо структури господарства, на основі якої об'єднуються різні функціональні види і типи землекористування, мають загальні тенденції при експлуатації природних ресурсів, використанні та охорони земель. При цьому розглядаються пріоритетні (провідні) природні ресурси, які визначають розвиток землекористування території, напрямки господарської діяльності регіону. Поряд з пріоритетними (паливно-енергетичними, ґрунтово-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, 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. 1.3).

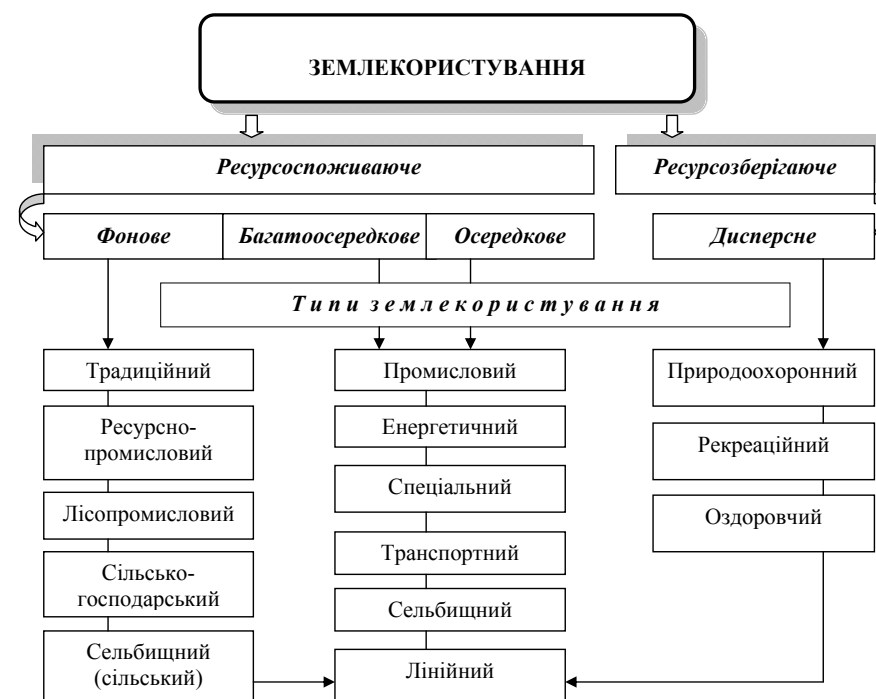


Рис. 1.3. Логічно-смысловая модель структури землекористування в Україні

Поділ цих груп умовний. До першої групи віднесено такі види землекористування: **фонове**, **багатоосередкове** й **осередкове**, а до другої – **дисперсне** (ощадливе). На регіональному 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 діяльності, 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 інтенсивністю, що може спричинити 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 лісогосподарського чи навпаки. У окремих регіонах і районах можливі різні варіації провідних типів фонового землекористування, наприклад, поєднання сільськогосподарського і лісогосподарського, лісогосподарського 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, сельбищний (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 якості. Виділяють три типи дисперсного землекористування – природоохоронне, рекреаційне та оздоровче, які характеризуються особливими якостями 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*.

Виділяють три ієрархічні рівні територіальної організації землекористування, для яких характерні свої методологічні підходи щодо процесу формування обмежень у використанні земель і земельних ділянок (рис. 1.4).

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 режимотворюючих природних ресурсів або об'єкту, його призначення, параметрів і ступеня впливу на довкілля,



Рис. 1.4. Логічно-смыслова схема методологічного процесу формування обмежень у використанні земель і земельних ділянок

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.

Враховуючи зазначене, територіальні обмеження у використанні земель, являють собою додаткове регламентування режиму землекористування. Відповідно перелік вимог (*регламентів землекористування*), що пов'язані із обмеженнями у використанні земель, встановлюються поза залежністю прав на земельну ділянку. Разом з тим, обмеження у використанні земельних ділянок можуть включати і обмеження прав на її використання, зокрема: заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом визначеного терміну за узгодженням у встановленому порядку проектом тощо. Такі особливості методологічного підходу до формування обмежень у використанні земель та земельних ділянок, обумовлюють необхідність розроблення індивідуальних підходів до їх класифікації.

### Завдання для самоперевірки

#### Підрозділ 1.1.

1. Сформулюйте ваше розуміння сутності поняття земельний інтерес як соціальне явище.
2. Охарактеризуйте загальні й індивідуальні риси категорій «земельні відносини» і «земельні інтереси» в суспільстві.
3. Земельний інтерес як видове поняття класифікується за підвидами. Розкрийте особливість цієї класифікації, наведіть приклади.

4. Сформулюйте основні положення, що мають враховуватися при формуванні сутності обмежень у використанні земель і обтяжень прав на земельну ділянку.

5. Наведіть правові факти виникнення обмежень у використанні земель, земельних ділянок. На підставі яких документів вони можуть встановлюватися.

6. Поясніть змістовність понять «обмежень» і «обтяжень» із позицій норм чинного земельного законодавства та земельно-правової науки.

7. Розкрийте зміст поняття «обмеження у використанні земель».

8. Розкрийте зміст поняття «обтяження прав на земельну ділянку».

9. Обґрунтуйте потребу в розмежуванні понять «обмежень у використанні земель», «обтяжень прав на земельну ділянку».

10. Наведіть приклади обмежень за такими класифікаційними характеристиками: загальні, особливі та спеціальні; особисті і неособисті.

### **Підрозділ 1.2.**

11. Обґрунтуйте на прикладах змістовність загальноприйнятих принципів формування територіальних обмежень у використанні земель.

12. Обґрунтуйте на прикладах змістовність загальноправових принципів формування територіальних обмежень у використанні земель.

### **Підрозділ 1.3.**

13. Обґрунтуйте на прикладах змістовність спеціальних принципів формування територіальних обмежень у використанні земель.

14. Охарактеризуйте теорію соціальної функції земельної власності в країнах Європейського континенту.

15. Розкрийте сутність нової системи правового регулювання земельних та інших природних ресурсів у США.

16. Розкрийте еволюцію розвитку обмежень у використанні земель в Україні.

### **Підрозділ 1.4.**

17. Поясніть сутність методологічного підходу формування територіальних обмежень у використанні земель та встановлення обмежень у використанні земельних ділянок.

18. Охарактеризуйте теорію обмежень (ТОС) запропоновану Еліяху М. Голдраттом як методологію управління системами та її роль у забезпеченні результативності систем землекористування.

19. За якими двома групами здійснюється поділ природно-ресурсного землекористування, наведіть приклади.

20. Назвіть основні складові методологічного процесу формування обмежень у використанні земель і земельних ділянок.



## РОЗДІЛ 2.

### ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

#### 2.1. Формування інституту обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки

Доцільність застосування інституційного підходу зумовлена необхідністю створення системної моделі, яка б стимулювала процеси природоохоронної діяльності в сільськогосподарському виробництві та обмежувала деградацію агроландшафтів. Інституційні перетворення мають забезпечити формування нових інститутів економічних відносин, що каталізують процес інтенсифікації залучення земельних ресурсів у відтворювальний процес [240, 241].

Тому маємо створити якісно нові суспільні інститути для реалізації складних виробничих, економічних, соціальних та екологічних завдань, що ґрунтуватимуться на встановленні єдиних правил для всіх суб'єктів, тобто як для держави, так і для її громадян.

Інститут – це правила гри в суспільстві незалежно від сфери його діяльності. Концептуально слід відрізнити інститут (правила) від інституційних одиниць (організацій). Метою перших є забезпечення умов діяльності, других – за допомогою майстерності та стратегії досягти бажаного результату [248, с. 88].

Інститут являє собою формоутворюючу одиницю економічного базису суспільства та його надбудови, що генерує весь спектр екологічних, економічних, соціальних та правових інновацій, які проникають у всі сфери відтворювального процесу в період масштабних системних трансформацій. Більше того, активізація процесів глобалізації в сучасних умовах вимагає створення досконалого та сучасного інституційного каркасу земельних

відносин, здатного забезпечити екологічну та економічну безпеку, господарську самодостатність країни.

В теорії права обґрунтовувалося положення про те, що правові інститути поділяються на предметні та функціональні. Предметні інститути можуть об'єднуватися в крупніші утворення – об'єднання інститутів, а функціональні інститути можуть поділятися на субінститути [9, 88]. Саме такий підхід до проблеми структури системи права дозволить виявити місце норм – обмежень у використанні земель в системі галузі земельного права.

Також визначені особливості, які виділяють правовий інститут як самостійний підрозділ правової системи [11, 164], до яких віднесено: а) забезпечення самостійного регулятивного впливу на певну ділянку відносин; б) відокремлення в правовій системі за своїм інтелектуально – вольовим змістом. Правовий інститут регулює чітко визначену ділянку суспільних відносин, відрізняється фактичною та юридичною однорідністю. Його зміст закладено в специфічній групі понять, спільних положень, термінів. Зазначені ознаки притаманні вищевикладеним групам правових норм. У відповідності до цього в системі земельного права України можна виділити такі предметні правові інститути як: а) інститут зон з особливими умовами землекористування, б) інститут добросусідства, в) інститут земельного сервітуту.

Земельні ресурси є об'єктивним фактором соціально-економічного розвитку незалежно від політичних режимів, уподобань більшості, пріоритетів влади і системи землекористування, який забезпечує їх залучення у відтворювальний процес. При цьому важливо, щоб форми, методи, способи та інструменти такого залучення працювали в інтересах місцевого населення й держави, а не олігархів, забезпечували систему противаг між цілями власників і пріоритетами користувачів, сприяли перманентному стимулюванню природоохоронної діяльності. Все це досягається при відповідному інституціональному середовищі, що формує: а) межі обмежень у використанні земель і земельних ділянок

(за наявності розвинутого територіального планування землекористування); б) систему впливу на процеси природокористування територіальних громад; в) розвинуту інфраструктуру технічного та агрохімічного сервісу, г) досконалі організаційні форми господарювання [75]. Формуванню цього середовища мають передувати інституційні перетворення, спрямовані на демонтаж інститутів командно-адміністративної системи. Потрібно створити нові економічні інститути, здатні забезпечити імплементацію пріоритетів системи територіального планування землекористування в каталізатор підвищення благополуччя місцевого населення.

Інституційні перетворення не можуть розглядатися як цілі, особливо на близьку та середню перспективу. Зміни у цій сфері повинні здійснюватися в міру формування відповідних економічних передумов. Тобто, інституційні зміни мають синхронізуватись із глибоким аналізом макроекономічної кон'юнктури та комплексною оцінкою конкретної сфери діяльності, зокрема, системи землекористування. Цей процес має відбуватись лише в діалектичній єдності інструментальної бази дослідження стану об'єкта та аксіоматичної парадигми інституціонального забезпечення системних і структурних змін у ньому. За цих міркувань має формуватись політика інституційних перетворень у системі землекористування через територіальне планування землекористування (заміна господарських форм та форм власності повинна відбуватись під впливом конструктивних трансформацій).

Досягти зазначеного можливо змінюючи інституційне середовище з метою підвищення дієвості соціальних детермінант та економічних факторів, а також екологічної збалансованості.

Без сформованої системи еколого-економічних імперативів земельних відносин формування інститутів відбувається хаотично (неузгодженість у територіальному та факторному напрямках). У зв'язку з переважанням окремих формальних та неформальних інститутів неможливе землекористування в контексті сталого розвитку. Отже, роль еколого-економічних імперативів полягає в

упорядкуванні інституту земельних відносин через правове поле, на основі якого створюються передумови розвитку відповідних інституцій – організацій, установ, органів влади та адміністрування.

Конституцією України (ч. 4 ст. 41) визначено, що право приватної власності є непорушним, ніхто не може позбавлятися цього права. Водночас, у ч. 3 ст. 13 зазначено, що власність зобов'язує і вона не повинна використовуватися на шкоду людині та суспільству. Крім того, відповідно до ч. 7 ст. 41 Конституції використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію й природні якості землі. Отже, суб'єктивне право треба розглядати як встановлений законом рівень не тільки можливої, а й обов'язкової поведінки власника.

Таким чином, певні обмеження здійснення суб'єктивних прав, пов'язаних із земельною власністю, є проявом меж реалізації права власності на земельні ділянки з урахуванням тих або інших обставин, які можуть становити як публічний, так і приватний інтерес. Такі обмеження встановлюються як в силу прямих приписів законодавства, так і на підставі відповідних договорів, однією зі сторін яких є власник земельної ділянки. Обмеження, встановлені для попереднього власника, поширюються й на його наступника, якщо не втратили силу обставини їх договірного встановлення.

Наявність обмежень повинна поєднуватися з системою принципів гарантування права власників розпоряджатися земельними ділянками, серед яких можна виділити: а) допустимість обмеження права власності лише у суспільних інтересах; б) справедлива компенсація власникам збитків; в) встановлення обмежень на підставі й у межах закону; д) рівність усіх власників перед обмеженнями; е) судовий захист права власності. При цьому головним принципом регулювання земельних відносин має бути забезпечення паритету приватних і суспільних інтересів. Отже, **обмеження прав власників земельних ділянок являє собою закріплення в адміністративному порядку заборон щодо**

**здійснення окремих видів господарської діяльності, пов'язаної з використанням земель, вимог утримуватися від здійснення певних дій чи надання обмеженої можливості використання з чітко визначеною метою чужої земельної ділянки.**

За наслідками встановлення обмежень для власників земельних ділянок їх можна розділити на два види: *а) обмеження без відшкодування власникам завданих збитків; б) обмеження з відшкодуванням збитків.* Підставою для такої класифікації є зміст ст. 156 ЗК України, у якій зазначено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, завдані внаслідок встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. Це ж стосується й відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва. Відповідно до ч. 1 ст. 207 ЗК України втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель. Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів (ч. 3 ст. 207 ЗК України).

Право власника може бути також обмежене (обтяжене) встановленням земельного сервітуту на вимогу іншого власника або землекористувача. Соціальна ж функція права власності відображається у додержанні власником земельної ділянки правил добросусідства.

Усі зазначені вище обмеження складають зміст права власності (володіння, користування і розпорядження) на земельні ділянки.

Зміст **обмеження права володіння** регламентовано земельним законодавством (наприклад, граничні розміри земель сільськогосподарського призначення, які можуть передаватись у приватну власність).

**Обмеження права користування** земельними ділянками (право земельного сервітуту, правила добросусідства і встановлення обмежень прав на землю) визначено нормами глав 16, 17 і 18 ЗК України. При цьому треба розрізняти поняття «сервітут» і

«обмеження прав». Як уже зазначалося, сервітут – це право обмеженого користування чужою ділянкою. Обмеження ж права – це встановлення заборони чи вимога утримуватися від здійснення дій або право обмеженого користування чужою земельною ділянкою.

Що стосується **права розпорядження**, то чинне законодавство допускає обіг земельних ділянок, який здійснюється згідно з положеннями ЦК України, але з урахуванням вимог ЗК України (ст. 131). Ці вимоги полягають насамперед у законодавчому закріпленні переліку видів земель, що мають вилучатися із цивільного обігу, а отже, не можуть бути об'єктами права приватної власності. До таких земель належать техногенно забруднені землі сільськогосподарського призначення, з яких неможливо отримати продукцію, у відповідності із встановленими вимогами (нормами, правилами, нормативами) а також деградовані та малопродуктивні землі (статті 170 і 172 ЗК України). Крім того, земельне законодавство може встановлювати особливі правила здійснення угод із землями, які знаходяться у приватній власності. Причому ці правила доповнюють цивільне законодавство, але не суперечать йому. Наприклад, відповідно до ч. 2 ст. 130 Кодексу переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж ділянки. Наприклад, за термінами дії обмеження поділяють на *постійні* і *тимчасові*. До постійних обмежень можуть бути віднесені: а) обов'язки власників земельних ділянок своєчасно сплачувати податок; б) не порушувати прав власників та землекористувачів суміжних ділянок; в) додержуватися правил добросусідства й обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів і охоронних зон, тощо. До тимчасових обмежень віднесені: а) цільове використання земельних ділянок; б) купівля-продаж ділянок, зайнятих у сільськогосподарському виробництві; в) заборона внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств; особливі умови оренди.

**Обмеження права власності можна також класифікувати за:**  
 а) *об'єктом*; б) *суб'єктом*; в) *змістом*. До обмежень за *об'єктом*, наприклад, можна віднести обмеження загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення – 100 га. Збільшення цієї площі можливе лише у разі спадкування ділянок за законом.

Обмеження за *суб'єктом* характеризуються тим, що однією із сторін виступає один власник, а другою, в інтересах якої встановлюються обмеження, – інший власник або землекористувач. До таких обмежень можна віднести обов'язки власника не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; додержуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів і охоронних зон; вимог, пов'язаних з охороною довкілля; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем; своєчасно подавати відповідним органам виконавчої влади та місцевого самоврядування дані про стан використання земель і інших природних ресурсів.

У цьому зв'язку інституційні перетворення мають охоплювати:  
 1) способи набуття земельної власності з урахуванням умов організації раціонального землекористування та охорони земельних ресурсів; 2) способи формування різних типів землекористування та узгодження їх з головними видами економічної діяльності; 3) умови зміни цільового призначення земель, засади розподілу та перерозподілу доходів і результатів, одержаних у процесі використання земель; 4) способи забезпечення відтворення продуктивності земельних ресурсів, зокрема ґрунтів. Зазначене є основою комплексного підходу до визначення еколого-економічних імперативів формування обмежень у використанні земель.

Це зумовило розроблення системи принципів та методології розвитку земельних відносин, на основі чого визначено сутнісні ознаки дефініції земельні відносини, які ґрунтуються на ринковій моделі їх регулювання, особливостях формування інституту власності на землю, багатофакторності нормативно-правової бази та

врахуванні еколого-економічних імперативів у сфері землекористування при формуванні обмежень у використанні земель.

Наводимо логічно-смыслову модель методологічного процесу інституалізації процесу формування обмежень у використанні земель і їх меж (рис. 2.2).



Рис. 2.1. Логічно-смыслова модель методологічного підходу до інституалізації процесу формування обмежень у використанні земель, земельних ділянок і їх меж

Запропонована модель містить обернені зв'язки та циклічність, оскільки інституційний підхід визначає подальші етапи формування **обмежень у використанні земель і їх меж**. А наведені методологічні підходи інституційних змін при формуванні обмежень у використанні земель і їх меж реалізовувати при узгодженні й впровадженні еколого-економічних імперативів у такій послідовності: *імперативи – концепція – програма – закони – підзаконні акти – норми, стандарти, класифікатори – документація із землеустрою*.

*Концепція розвитку земельних відносин* на засадах обмежень у використанні земель має набути нового змісту із позицій сталого розвитку України. *Державні, галузеві та регіональні програми* з охорони земель, використання земель за галузями економіки, охорони родючості ґрунтів і ін. повинні містити розділ щодо формування обмежень у використанні земель.

Обмеження у використанні земель законодавчо встановлюються на підставі Земельного кодексу України і галузевих законів. Цими законодавчими документами *обмеження, пов'язані зі змістом правовідносин*, можна поділити на три групи: 1) ті, які забороняють вчинення певних дій на земельній ділянці; 2) обмеження, що надають сусідньому власнику або землекористувачу право так чи інакше користуватися земельною ділянкою власника (встановлення земельних сервітутів й додержання правил добросусідства); 3) обмеження, які поєднують перші дві групи обмежень.

Своєрідним обмеженням права власності громадян є також право держави в особі її компетентних органів викупляти земельні ділянки для суспільних потреб і примусово відчужувати їх з мотивів суспільної необхідності. Законодавець встановив, що викуп земельних ділянок, які знаходяться у власності громадян та юридичних осіб, для суспільних потреб провадиться органами державної влади та місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями лише для таких потреб, які визначені ЗК України (ст. 146). Примусове відчуження (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності може мати місце у разі введення

воєнного або надзвичайного стану. Воно здійснюється у порядку, встановленому законом (ст. 147 ЗК України).

Таким чином, обмеження у використанні земель мають забезпечувати вирішення одного з основних завдань суб'єкта права – раціонально та ефективно використовувати землі й водночас забезпечувати їх охорону. Сутність обмежень полягає у тому, щоб унаслідок реалізації суб'єктивного права у встановлених межах не було завдано збитків природному об'єкту, комплексу чи іншому об'єкту й споруді, в інтересах яких встановлені обмеження. Водночас встановлене обмеження не повинно перешкоджати використанню земельної ділянки за її основним цільовим призначенням.

Земельним законодавством України передбачається виділення земель, основне призначення яких спрямоване на охорону навколишнього природного середовища. Навколо земель, на яких розташовані об'єкти природного, культурного, промислового, оборонного та іншого призначення, встановлюються *охоронні зони*, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони і зони особливого режиму використання земель. Правовий режим земель зазначених зон визначається законодавством України.

Обмеження використання земельних ділянок, як і право земельного сервітуту, підлягають державній реєстрації. Термін дії обмежень визначається законом або договором.

У *підзаконних актах*, включаючи постанови та розпорядження Кабінету Міністрів України, що доповнюють земельне законодавство, відомчих та галузевих нормативно-правових документах деталізуються підходи до формування цих обмежень і визначаються їх розміри.

На підставі законів і підзаконних актів формуються *норми, стандарти й класифікатори обмежень у використанні земель* (наприклад, класифікатор режимоутворюючих об'єктів, класифікатор забороненого виду діяльності, класифікатор обов'язків щодо вчинення певних дій і т.п.), методики, порядки, технічні умови, землевпорядні та містобудівні регламенти.

При здійсненні *землеустрою* встановлюється перелік режимоутворюючих об'єктів, формуються їх межі, межі територіальних обмежень, межі обмежень у використанні земельних ділянок і межі сервітутів (наявних та сформованих на підставі проектних рішень).

Запропонована логічно-сміслова модель методологічного процесу інституалізації формування обмежень у використанні земель, земельних ділянок і встановлення їх меж вказує на доцільність утворення *самостійного інституту* обмежень у використанні земель і обмежень у використанні земельних ділянок.

Нераціональне землекористування може призвести до вкрай непередбачуваних наслідків порушення екологічного балансу в регіоні, що найбільше вплине на місцеве населення, яке за умов відсутності інституціонального забезпечення системи формування та проектування меж обмежень у використанні земель і обмежень у використанні земельних ділянок не може суттєво підвищити власний рівень життя. Проте підприємницькі структури, котрі взяли в оренду у власників земельних часток (паїв) землі сільськогосподарського призначення, так звані агрохолдинги при цьому отримують значні доходи.

Організаційно-економічні засади реформування системи формування та проектування меж обмежень у використанні земель і обмежень у використанні земельних ділянок і управління регіональним земельно-господарським комплексом покликані виконувати подвійну роль: 1) бути каталізаторами ресурсно-економічних процесів у використанні земельних ресурсів; 2) поглиблювати соціальну орієнтованість землекористування. Тому потрібно підбирати важелі впливу таким чином, щоб ресурсно-екологічна безпека чи соціальна ефективність земельно-господарського комплексу не були взаємовиключними цілями регіональної соціально-економічної політики, а органічно доповнювали одна одну через нові організаційно-економічні форми господарських відносин у сфері використання земельно-ресурсного потенціалу регіонів.

Трансформація інституціонального механізму формування та проектування меж обмежень у використанні земель і обмежень у використанні земельних ділянок має включати сукупність інституціонально-правових та організаційно-економічних підходів щодо надання особливого адміністративного статусу окремим територіям, для яких базовою детермінантою соціально-економічного піднесення є земельно-ресурсний потенціал.

Саме інституціоналізація формування та проектування меж обмежень у використанні земель і обмежень у використанні земельних ділянок надала б можливість експериментально перевірити придатність моделі соціально-економічного розвитку, що базується на пріоритеті природокористування, до впровадження у практику господарської діяльності. Ця складова трансформації організаційно-економічного механізму природокористування вимагає розробки нових організаційно-економічних та інституційно-правових засад державної регіональної політики щодо надання ширших повноважень регіональним виконавчим структурам та органам місцевого самоврядування у виборі пріоритетів соціально-економічного розвитку. Це можна забезпечити, включивши у концепцію адміністративної реформи пропозиції щодо розширення прав місцевого самоврядування та виконавчої вертикалі державного управління в питаннях фіскального й адміністративного регулювання землекористування.

Логічно-сміслову модель створення інституційного середовища формування та встановлення меж обмежень у використанні земель і земельних ділянок подано на рис. 2.2.

Важливими складовими інституційного середовища стосовно формування та встановлення меж обмежень у використанні земель і земельних ділянок необхідно вважати: 1) трансформаційні процеси у веденні земельної політики, що мають відбуватись за напрямками: а) реформування законодавства; б) активізація ринкових важелів; в) посилення державного регулювання земельних відносин та режиму землекористування; 2) створення відповідних інституцій за



Рис.2.2. Логічно-смысловая модель створення інституційного середовища формування та встановлення меж обмежень у використанні земель і земельних ділянок

напрямами, включаючи: а) систему землеустрою; б) систему оцінки обмежень; в) систему державної реєстрації; 3) інформаційне забезпечення формування та встановлення меж обмежень покладено на: а) державний земельний кадастр; б) фонд землевпорядної документації; в) консалтингові підприємства; д) спеціальні навчальні заклади.

## 2.2. Законодавче забезпечення формування обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки

Законодавче забезпечення є ключовою складовою інституційного механізму землекористування, адже встановлює обмеження та визначає масштаби залучення природних ресурсів, в тому числі земельних, у господарський оборот. У першу чергу необхідно робити все можливе, щоб законодавчі норми при формуванні та встановленні обмежень у використанні земель й обтяжень прав на земельні ділянки сприяло їх розвитку (формальної визначеності, обов'язковості), всебічному врегулюванню та подоланню різних колізій, своєчасному застосуванню до юридичних і фізичних осіб щодо їх юридичної відповідальності за екологічні правопорушення.

Законодавством України введено поняття обмеження у використанні земель й обтяження прав на земельні ділянки (глава 18 ЗК України). Зокрема, п. 1 ст. 110 ЗК України встановлено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження, а право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. У разі зміни власника земельної ділянки встановлені обмеження, обтяження не припиняють свою дію (п. 2 ст. 110). Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дію обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки (п. 3 ст. 110). Статтею 111 ЗК України визначені обмеження у використанні земель, які можуть встановлюватися на земельній ділянці, порядок їх встановлення та державної реєстрації.

Обтяження прав на земельну ділянку встановлюються законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором через заборону на користування та/або розпорядження, у тому числі її відчуження.

Обмеження у використанні земель встановлюються на підставі закону, прийнятих відповідно до нього нормативно-правових актів, договору, рішення суду, до яких віднесено:

- умова розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки упродовж 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.

Земельним кодексом України визначені види зон і режимоутворюючі об'єкти, навколо яких вони встановлюються (ст. 112 - 115). Розрізняють такі види зон: *охоронні зони, санітарної охорони, санітарно-захисні й особливого режиму використання земель*.

Статтею 112 ЗК України встановлено, що *охоронні зони* створюються: 1) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; 2) уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Правовий режим земель охоронних зон визначається законодавством України.

Статтею 113 ЗК України передбачено, що *зони санітарної охорони* створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті

джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Правовий режим земель зон санітарної охорони визначається законодавством України.

Статтею 114 ЗК України встановлено, що санітарно-захисні зони створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Правовий режим земель санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

Статтею 115 ЗК України передбачено, що *зони особливого режиму використання земель* створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.



Розмір та правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону.

Галузевим законодавством питання охоронних зон розширено та деталізовано. Так, Законом України «**Про природно-заповідний фонд**» [113] у статті 39 визначено завдання охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях устанавлюються охоронні зони.

В разі необхідності охоронні зони можуть устанавлюватися на територіях, прилеглих до окремих ділянок національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, а також навколо заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних парків, зоологічних парків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва.

Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях.

У статті 40 цього закону визначені основні вимоги щодо режиму охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Режим охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі оцінки її впливу на навколишнє природне середовище.

В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Оцінка такого впливу здійснюється на основі екологічної експертизи, що проводиться в порядку, встановленому законодавством України. Положення, що визначають режим кожної з охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджуються державними органами, які приймають рішення про їх виділення.

Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду враховуються під час розроблення проектно-планувальної та проектної документації.

А відповідний галузевий Закон України «**Про охорону культурної спадщини**» [103] визначає поняття цих зон і порядок їх встановлення (ст. 32).

З метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією й затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини. Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини.

З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України, який за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Іншою великою групою режимоутворюючих об'єктів, для якої встановлюються охоронні зони є **землі транспорту**. Відповідно до частини 2 статті 73 ЗК України уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів встановлюються охоронні зони. У статті 11 Закону України «**Про транспорт**» [119] зазначено, що з метою забезпечення належної експлуатації споруд та інших об'єктів транспорту, а також охорони земель від негативного впливу зазначених об'єктів на землях, наданих у користування

підприємствам транспорту, можуть встановлюватися охоронні зони з особливими умовами землекористування.

У статті 6 Закону України «**Про залізничний транспорт**» [125] конкретизовано поняття земель залізничного транспорту та наведено поняття охоронних зон, що встановлюються вздовж об'єктів залізничного транспорту. Землі, що надаються в користування для потреб залізничного транспорту, визначаються відповідно до Земельного кодексу України та Закону України «Про транспорт».

Для забезпечення у межах смуги відведення нормальної експлуатації залізничних колій, ліній електропостачання та зв'язку, інших пристроїв та об'єктів залізничного транспорту загального користування, а також у місцях, де є небезпека зсувів, обвалів, розмивів, селей, снігозанесень та інших небезпечних впливів, встановлюються охоронні зони.

Порядок встановлення охоронних зон, їх розміри і режим користування визначаються Кабінетом Міністрів України.

Частина 2 статті 11 Закону України «**Про трубопровідний транспорт**» [120] конкретизує поняття охоронних зон, що встановлюються вздовж трубопроводів: Земля в межах охоронних зон не вилучається, а використовується з обмеженнями (обтяженнями) відповідно до закону або договору. Порядок встановлення, розмір та режим використання охоронної зони об'єкта трубопровідного транспорту визначаються законодавством України.

Наступним видом режимоутворюючих об'єктів навколо яких встановлюються охоронні зони є **лінії зв'язку**. Це встановлено частиною 3 статті 75 ЗК України. Зокрема, у ній зазначено, що уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.

Також ч. 2 ст. 10 Закону України «**Про телекомунікації**» [117] визначено, що уздовж повітряних, кабельних ліній електрозв'язку та навколо випромінюючих споруд електрозв'язку встановлюються охоронні зони, а в разі необхідності утворюються просіки. Порядок

надання та використання земельних ділянок, установлення охоронних зон і утворення просік визначається законодавством України.

Охоронні зони формуються також навколо **об'єктів електроенергетики**. Законом України «**Про електроенергетику**» [94] визначено режим охоронних зон об'єктів електроенергетики (ст. 19).

В охоронних зонах електричних мереж, інших особливо важливих об'єктів електроенергетики діють обмеження, передбачені законодавством України щодо використання земель. Розміщення споруд та інших об'єктів в охоронних зонах електричних і теплових мереж без здійснення передбачених нормативно-технічними документами технічних заходів безпеки не допускається.

Атомні електростанції охороняються відповідно до Закону України «**Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку**» (39/95-ВР) [90] та Закону України «**Про фізичний захист ядерних установок, ядерних матеріалів, радіоактивних відходів, інших джерел іонізуючого випромінювання**» (2064-14) [128].

Відповідно до статті 13 Закону України «**Про гідрометеорологічну діяльність**» [91] об'єкти призначені для гідрометеорологічних спостережень підлягають охороні й відповідно формуванню навколо них охоронних зон.

Порядок встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, режим їх використання встановлюються Кабінетом Міністрів України.

Охороні підлягають також **геодезичні пункти**. Їх збереження та непорушність є надзвичайно важливими для проведення геодезичних знімачь. Процес встановлення та охорони геодезичних пунктів визначений статтею 22 Закону України «**Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність**» [118].

Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр уздовж меж геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів. В охоронних зонах забороняється: 1) виконувати різні господарські роботи (складувати матеріали,

утримувати худобу, розводити багаття та інше) і завдавати будь-якої шкоди геодезичним пунктам; 2) виконувати роботи, що можуть негативно вплинути на стан геодезичних пунктів.

**Водним кодексом України** [17] визначено, що навколо чи вздовж водойм з метою створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються *водоохоронні зони* (ст. 87). Водоохоронна зона є природоохоронною територією господарської діяльності, на якій забороняється:

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

**Санітарні обмеження** є окремим видом обмежень, які встановлюються навколо джерел водопостачання, для їх захисту. Їх визначення й порядок встановлення регламентований Земельним і Водним кодексами України. У водному кодексі зони санітарної охорони визначені в статті 113.

Зони санітарної охорони створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. У межах цих зон забороняється діяльність, яка може заподіяти шкоду підземним і відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

Правовий режим земель зон санітарної охорони визначається законодавством України.

Режим зон санітарної охорони водних об'єктів встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Законодавством України визначені режимоутворюючі об'єкти, навколо яких формуються як охоронні, так і санітарно-захисні зони. Це **об'єкти енергетики**. Вони потребують охорони, але при цьому наявна необхідність у захисті навколишнього середовища від їх шкідливого впливу. У статтях 18, 22-25 Закону України «**Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів**» [97] визначені зони, які формуються навколо об'єктів енергетики, їх розміри та їх відображення в документації із землеустрою.

Статтею 18 закону визначено, що для забезпечення надійної експлуатації та охорони енергогенеруючих об'єктів і об'єктів передачі електричної та теплової енергії, а також безпеки населення та охорони навколишнього природного середовища встановлюються **спеціальні зони** об'єктів енергетики, до яких віднесено:

- санітарно-захисні зони атомних електростанцій;
- зони спостереження атомних електростанцій;
- охоронні зони об'єктів енергетики;
- санітарно-захисні зони об'єктів енергетики;
- охоронні зони магістральних теплових мереж.

Земельні ділянки в межах спеціальних зон об'єктів енергетики не вилучаються (викупляються) у власників чи користувачів земельних ділянок, а використовуються з обмеженнями (крім випадків, коли встановлення спеціальних зон призводить до неможливості використання земельних ділянок за цільовим призначенням).

Спеціальні зони об'єктів енергетики встановлюються на землях всіх категорій.

Статтею 22 закону визначено, що **охоронні зони об'єктів енергетики** встановлюються вздовж повітряних та кабельних ліній електропередачі та навколо електростанцій, електропідстанцій, струмопроводів і пристроїв, для забезпечення нормальних умов експлуатації об'єктів енергетики, запобігання ушкодженню, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

Охоронні зони уздовж повітряних ліній електропередачі встановлюються у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки ліній від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення на певній відстані залежно від напруги ліній електропередачі.

Охоронні зони уздовж підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки від крайніх кабелів лінії на певній відстані залежно від місця розміщення цих ліній.

Охоронні зони уздовж підводних кабельних ліній електропередачі встановлюються у вигляді водного простору від поверхні води до дна, обмеженого вертикальними площинами, віддаленими по обидва боки від крайніх кабелів лінії на певній відстані залежно від місця розміщення цих ліній.

Охоронні зони електричних станцій і підстанцій, струмопроводів та пристроїв встановлюються на певній відстані за периметром земельної ділянки, на якій ці об'єкти розміщені.

Статтею 23 зазначеного закону визначено, що **охоронні зони магістральних теплових мереж** встановлюються уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів у вигляді території, що віддалена на певну відстань по обидва боки від крайніх елементів конструкції теплових мереж та по периметру наземних споруд на визначеній відстані.

Розміри охоронних та санітарно-захисних зон об'єктів енергетики залежно від їх конструкції та напруги встановлюються Кабінетом Міністрів України (ст. 24).

Спори щодо порядку використання земель у межах охоронних та інших зон об'єктів енергетики вирішуються в судовому порядку відповідно до закону.

Законодавством України також визначені **зони особливого режиму використання земель**. Ці зони встановлюються навколо оборонних об'єктів та вздовж державного кордону. У статті 3 Закону

України **«Про використання земель оборони»** [123] визначені зони особливого режиму використання земель.

Уздовж державного кордону України встановлюється *прикордонна смуга*, в межах якої діє особливий режим використання земель. Землі в межах прикордонної смуги та інші землі, необхідні для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд і огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів, надаються в постійне користування військовим частинам Державної прикордонної служби України.

Навколо військових частин та оборонних об'єктів можуть створюватися зони з особливим режимом використання земель з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів, збереження озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Розмір та правовий режим зон з особливим режимом використання земель встановлюються відповідно до закону.

У статтях 18, 22-24 Закону України **«Про державний кордон України»** [104] йдеться про порядок здійснення господарської діяльності на державному кордоні, прикордонний режим та порядок в'їзду.

Зокрема, статтею 18 закону передбачено порядок здійснення господарської діяльності на державному кордоні України.

Статтею 23 зазначеного закону визначено, що в прикордонній смузі та контрольованому прикордонному районі в порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України, встановлюється **прикордонний режим**, який регламентує відповідно до цього Закону та інших актів законодавства України правила в'їзду, перебування, проживання, пересування громадян України та інших осіб, провадження робіт, обліку та тримання на пристанях, причалах і в пунктах базування самохідних та несамохідних суден, їх плавання та пересування у внутрішніх водах України.

Законодавством України визначені не лише обмеження при використанні земель, а й **обтяження прав на земельну ділянку**.

**Земельний сервітут** є одним з прикладів обтяжень прав на земельну ділянку. Земельний сервітут регламентується ЗК України, зокрема, статтею 98 визначено зміст права земельного сервітуту:

1. Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

2. Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

3. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

4. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Статтею 99 ЗК України визначені види права земельного сервітуту. Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- право проходу та проїзду на велосипеді;
- право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці та право проходу до природної водойми;
- право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці та право прогону худоби до природної водойми;
- право прогону худоби по наявному шляху;

- право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- інші земельні сервітути.

Статтею 100 Кодексу визначено, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може встановлюватися договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи (с. 101 ЗК України).

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках (ст. 102 ЗК України):

- поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;

- рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;
- порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках: 1) припинення підстав його встановлення; 2) коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

Поняття сервітуту, його зміст, встановлення та припинення також регулюється **Цивільним кодексом України** [244].

Статтею 401 Кодексу передбачено, що право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Цим законодавчим документом визначено, що сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Він може встановлюватися договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки (ст.402).

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Статтею 403 ЦК України визначено зміст сервітуту:

1. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном.

2. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку.

3. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

4. Сервітут не підлягає відчуженню.

5. Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

6. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

7. Збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Статтею 404 Кодексу визначено, що право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Особа наділена правом вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності – від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту. Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо).

Цим законодавчим документом передбачено, що члени сім'ї власника житла, які проживають разом з ним, мають право на користування цим житлом відповідно до закону. Житлове приміщення, яке вони мають право займати, визначається його власником. Член сім'ї власника житла втрачає право на користування цим житлом у разі відсутності члена сім'ї без поважних причин понад

один рік, якщо інше не встановлено домовленістю між ним і власником житла або законом (ст. 405).

Нормами ЦК України (ст. 406) передбачено, що сервітут припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом;
- 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;
- 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут;
- 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;
- 5) невикористання сервітуту упродовж трьох років підряд;
- 6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення. Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням. Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.

Наступними визначеними законодавством видами обтяжень прав на земельні ділянки є **емфітевзис** та **суперфіцій**. Дані поняття, підстави для їх набуття, а також їх зміст визначені в статті 102-1 ЗК України.

Зокрема визначено, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту. Право користування чужою земельною ділянкою для

сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років.

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються в разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку, на який було надано право користування;
- 3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

3-1) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

4) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови упродовж трьох років;

5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію,

укладених у рамках такого партнерства).

Припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності з підстав, визначених у пункті 3-1 частини шостої цієї статті, здійснюється за правилами, встановленими статтею 32-1 Закону України «Про оренду земель» [101].

Суперфіцій та емфітевзис визначені також у цивільному кодексі України. Емфітевзис визначений у статтях 407-412 Цивільного кодексу.

Статтею 407 Кодексу визначено підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (далі – землекористувач).

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

ЦК України визначено, що строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років. Якщо договір про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб укладено на невизначений строк, кожна із сторін може відмовитися від договору, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік (ст. 408).

Статтею 409 Кодексу визначено права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб. Власник земельної ділянки має право: а) вимагати від землекористувача використовувати її за призначенням, встановленим у договорі; б) на одержання плати за користування нею (розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором).

Землевласник зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

ЦК України визначено права та обов'язки землекористувача. Зокрема, землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору. Він зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації (ст. 410).

Статтею 411 Кодексу передбачено, що землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом. У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо упродовж одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі. У разі порушення права переважної купівлі настають наслідки, передбачені статтею 362 цього Кодексу. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник



земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором.

Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб припиняється у разі: 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; 2) спливу строку, на який було надано право користування; 3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом (ст. 412 ЦК України).

Право *суперфіцію* також визначене в Цивільному кодексі України, а саме в статтях 413-417.

Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови зазначені в ст. 413 Кодексу. Зокрема, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк, крім випадків, передбачених частиною п'ятою цієї статті.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

Статтею 414 Кодексу передбачено права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови. Власник земельної ділянки,

наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача.

Власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.

Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

ЦК України (ст. 415) визначено права та обов'язки землекористувача. Землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором. Він має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди).

Землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Також зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Цим законодавчим актом визначено, що право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку права користування;
- 3) відмови землекористувача від права користування;
- 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом (ст. 416).

У разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування (ст. 417 ЦК України).

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Чинне законодавство не містить збалансованого комплексу правових норм, які б визначали типи, види, зміст, сутність і завдання обмежень у використанні земель, обтяжень прав на землю, їх види, підстави встановлення та реалізації обмежень у використанні земель.

### 2.3. Нормативне забезпечення формування обмежень у використанні земель

Перелік режимоутворюючих об'єктів та встановлення навколо них зон обмежень у використанні земель регулюється також і підзаконними актами. Постанови Кабінету Міністрів України є одним із видів підзаконних актів, якими урегульовано такі норми:

- 1) встановлюються розміри охоронних зон навколо режимоутворюючих об'єктів;
- 2) визначаються заборонені види діяльності в цих зонах;
- 3) встановлюється порядок щодо вчинення певних дій землевласниками, землекористувачами в цих зонах;

4) встановлюється порядок обслуговування режимоутворюючих об'єктів.

Зокрема, Постанова КМ України «Про затвердження правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996 №135 [199]. Цією постановою передбачено, що на трасах кабельних і повітряних ліній електрозв'язку і навколо випромінюючих споруд електрозв'язку встановлюються охоронні зони для:

- підземних кабельних і повітряних ліній електрозв'язку – це смуга землі, обмежена паралельними лініями, віддаленими від траси підземних кабелів або від крайніх проводів повітряних ліній на відстані 2 метрів з кожного боку;
- кабелів електрозв'язку на переходах через моря, судноплавні річки, озера, водосховища та канали – це ділянка водного простору за всією глибиною від поверхні води до дна, обмежена паралельними площинами, віддаленими від траси морського кабелю на відстані 0,25 милі, а від траси кабелю на переходах через річки, озера, водосховища та канали – на відстані 100 метрів з кожного боку;
- наземних і підземних необслуговуваних регенераційних (підсилювальних) пунктів кабельних ліній електрозв'язку (ділянка землі, обмежена замкненою лінією, віддаленою від стінок контейнера регенераційного (підсилювального) пункту чи межі його обкладення на відстані 2 метрів);
- випромінюючих споруд електрозв'язку (ділянка землі, розміри якої визначаються проектом залежно від технічних характеристик цих споруд).

У межах охоронних зон ліній електрозв'язку і навколо випромінюючих споруд електрозв'язку без письмової згоди операторів телекомунікацій, а також без присутності їх представника забороняється:

- виконувати різного виду будівельні, монтажні, вибухові і земляні роботи, а також розрівнювати ґрунт за допомогою бульдозера, екскаватора, скрепера, грейдера та іншої землерийної техніки;

- проводити сільськогосподарські земляні роботи на глибині більш як 0,3 метра;
  - проводити геологознімальні, розвідувальні, геодезичні та інші роботи, пов'язані з бурінням свердловин, розробкою шурфів і взяттям проб ґрунту;
  - саджати дерева, розташовувати польові стани (табори), утримувати худобу, складати матеріали, корми, добрива, розпалювати вогнища, влаштовувати стрільбища;
  - облаштовувати проїзди та стоянки автотранспорту, тракторів та інших механізмів;
  - провозити великогабаритні вантажі під проводами ліній електрозв'язку;
  - розміщувати причали для стоянки суден, барж та плавучих кранів, проводити вантажно-розвантажувальні, днопоглиблювальні і землечерпальні роботи, опускати якорі, проходити з випущеними якорями, ланцюгами, лотами, волоками і тралами, виділяти рибпромислові ділянки, добувати рибу або інших водяних тварин та рослин придонними знаряддями вилову, влаштовувати водопої, колоти та заготовляти лід.
- Забороняється виконання будь-яких робіт, які порушуватимуть нормальне функціонування ліній електрозв'язку, до яких віднесено:
- проводити знесення та реконструкцію будівель, мостів, перебудову колекторів, тунелів метрополітену та залізниці, де прокладено кабелі електрозв'язку, встановлено стоянки повітряних ліній електрозв'язку, кабельні шафи та розподільні коробки, без попереднього перенесення виконавцями робіт споруд і обладнання ліній електрозв'язку, узгодженого з операторами телекомунікацій;
  - засипати, ламати чи самочинно знімати на трасах ліній електрозв'язку замірні стовпчики, попереджувальні та інші знаки, скидати на трасах підземних кабельних ліній електрозв'язку вантажі вагою більш як 5 тонн, влаштовувати в охоронних зонах стоки кислот, розчинів солей та лугів;

- відчиняти двері та люки необслуговуваних наземних і підземних регенераційних (підсилювальних) пунктів, радіорелейних станцій, колодязів кабельної каналізації, кабельних шаф, розподільних коробок, а також підключатися до ліній електрозв'язку особам, які не обслуговують ці лінії; псувати опори та арматуру повітряних ліній, обривати проводи чи накидати на них сторонні предмети, укріплювати на опорах різноманітні плакати, покажчики та ін.;
  - проводити перепланування приміщень з порушенням вбудованих закладних пристроїв і обладнання інженерних комунікацій, пошкодженням кабелів електрозв'язку.
- Землі в межах охоронних зон у власників землі та землекористувачів не вилучаються і можуть використовуватися ними з обмеженнями, передбаченими цими Правилами.
- Технічному персоналу операторів телекомунікацій надається право безперешкодно проходити, а у разі виконання ремонтно-відновних робіт – право безперешкодно проїжджати в охоронних зонах. Якщо лінії електрозв'язку проходять по території заборонених зон і спеціальних об'єктів, відповідні організації видають працівникам операторів телекомунікацій, які обслуговують ці лінії, перепустки для проведення технічного огляду і робіт у будь-який час доби.
- Важливим підзаконним актом є **Постанова КМ України від 4 березня 1997 р. № 209**, якою затверджено правила охорони електричних мереж.
- Правила охорони електричних мереж (далі – Правила) запроваджуються з метою забезпечення збереження електричних мереж, створення належних умов їх експлуатації та запобігання нещасним випадкам від впливу електричного струму і використовуються у разі проектування, будівництва та експлуатації електричних мереж, а також під час виконання робіт або провадження іншої діяльності поблизу електричних мереж.

Електричними мережами, які підлягають охороні згідно з Правилами, вважаються трансформаторні підстанції, розподільні пункти і пристрої, струмопроводи, повітряні лінії електропередачі, підземні і підводні кабельні лінії електропередачі та споруди, які до них належать.

Для створення нормальних умов експлуатації електричних мереж, забезпечення їх збереження та дотримання вимог техніки безпеки здійснюються такі заходи: а) відводяться земельні ділянки; б) встановлюються охоронні зони; в) визначаються мінімально допустимі відстані; г) прокладаються просіки у лісових, садових, паркових та інших багаторічних насадженнях.

Для захисту населення від впливу електричного поля встановлюються санітарно-захисні зони повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище.

На період будівництва та експлуатації електричних мереж земельні ділянки надаються забудовникам відповідно до Земельного кодексу України.

У межах охоронних зон землі у їх власників та користувачів не вилучаються, а використовуються з обмеженнями, передбаченими цими Правилами.

Підприємства, установи, організації та громадяни, яким надано у власність, постійне або тимчасове користування земельні ділянки, де знаходяться об'єкти електричних мереж, зобов'язані вживати належних заходів до збереження зазначених об'єктів.

Охоронні зони електричних мереж встановлюються:

- уздовж повітряних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови не відхиленого їх положення на відстань: 2 метрів для повітряних ліній напругою до 1 кВ, 10 метрів – до 20 кВ, 15 метрів – 35 кВ, 20 метрів – 110 кВ, 25 метрів – 150, 220 кВ, 30 метрів – 330, 400, 500, +(-)400 кВ, 40 метрів – 750 кВ;

- уздовж переходів повітряних ліній електропередачі через водоймища (ріки, канали, озера та ін.) – у вигляді повітряного простору над поверхнею водоймища, обмеженого вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення для судноплавних водоймищ на відстань 100 метрів, для несудноплавних – на відстань, передбачену для встановлення охоронних зон уздовж повітряних ліній електропередачі, що проходять по суші;

- за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв – на відстані 3 метрів від огорожі або споруди;

- уздовж підземних кабельних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 1 метра;

- уздовж підземних кабельних ліній електропередачі до 1 кВ, прокладених у містах під тротуарами, у вигляді земельної ділянки, обмеженої вертикальними площинами від крайніх кабелів на відстань 0,6 метра у напрямку будинків і споруд та на відстань 1 метра у напрямку проїжджої частини вулиці;

- уздовж підводних кабельних ліній електропередачі – у вигляді водного простору від поверхні води до дна, обмеженого вертикальними площинами, віддаленими по обидві сторони лінії від крайніх кабелів на відстань 100 метрів.

Мінімально допустимі відстані від електричних мереж до будинків, споруд, дерев та інших зелених насаджень, а також від проводів повітряних ліній електропередачі до земельної і водної поверхні встановлюються нормативними актами Міненерго, погодженими з заінтересованими органами.

Уздовж повітряних ліній електропередачі і за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, що знаходяться у лісових та інших зелених масивах, прокладаються просіки:

- у насадженнях низькорослих порід дерев висотою до 4 метрів – завширшки не менше за відстань між крайніми проводами повітряної лінії електропередачі плюс 6 метрів (по 3 метри з кожного боку від крайнього до гілок дерев проводу), за умови проходження повітряних ліній електропередачі над територією фруктових садів з насадженнями висотою до 4 метрів прокладання просік не обов'язкове;

- у насадженнях висотою понад 4 метри – завширшки не менше за відстань між крайніми проводами плюс відстань, що дорівнює середній висоті існуючих насаджень основного лісового масиву з кожного боку від крайнього проводу повітряної лінії електропередачі, при цьому окремі дерева або групи дерев, які ростуть на краю просіки, підлягають вирубці, якщо їх висота перевищує відстань по горизонталі від гілок дерев до проводів повітряної лінії електропередачі;

- у міських та районних парках, скверах, лісопарках, протиерозійних, приполонинних, байрачних лісах, особливо цінних лісових масивах, лісах степових, лісостепових, гірських районів, які мають важливе значення для захисту навколишнього природного середовища, лісах населених пунктів, лісах зон округів санітарної охорони лікувально-оздоровчих територій необхідно забезпечувати таку ширину просік, щоб відстань від проводів під час їх найбільшого відхилення до гілок дерев по горизонталі була не менш як 2 метри для повітряних ліній напругою 20 кВ, 3 метри відповідно напругою 35 – 110 кВ, 4 метри – 150 – 220 кВ, 5 метрів – 330 – 500 кВ, 8 метрів – 750 кВ.

Просіки для повітряних ліній електропередачі, які проходять через лісові масиви та інші зелені зони, повинні триматися в пожегобезпечному стані силами тих підрозділів, у віданні яких перебувають ці лінії.

Розчищення просік здійснюють енергопідприємства, у віданні яких перебувають повітряні лінії електропередачі, а у разі взаємної домовленості – підприємства, організації, приватні особи, у власності

чи користуванні яких знаходяться лісові масиви, парки, заповідники, сади та інші багаторічні насадження, згідно з порядком, визначеним енергопідприємством.

У разі самочинної посадки підприємствами або приватними особами дерев й інших багаторічних насаджень в охоронній зоні електричних мереж роботи з приведення до належного стану просік виконуються за рахунок цих підприємств і осіб.

Прокладання просік обов'язково ведеться таким чином, щоб насадженням було заподіяно якнайменшої шкоди і вжито можливих заходів до збереження їх захисних властивостей. При цьому не повинні вирубуватися кущі і молодняк, викорчовуватися пні на пухких (піщаних) ґрунтах, крутих (понад 15(град) схилах і в місцях, які зазнають розмивання та впливу вітрової ерозії.

В охоронних зонах повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв забороняється виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме:

- перебувати стороннім особам на території і в приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, відчиняти двері і люки цих споруд, здійснювати самовільне переключення електричних апаратів та підмикання до електричних мереж;

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- влаштовувати будь-які звалища;
- складати добрива, корми, торф, соломку, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища;
- розташовувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів;
- накидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній електропередачі, електрообладнання

трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їх елементи;

- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;
- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони,ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані з великим скупченням людей, не зайнятих виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;
- запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного) в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище;
- виконувати роботи із застосуванням ударних механізмів, скидати вантажі масою понад 5 тонн, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, пально-мастильні матеріали (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);
- кидати якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).

У межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:

- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;
- здійснення усіх видів гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубаня дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установа дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;

• проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин, механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 метра;

• виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 метра, а на орних землях – на глибині понад 0,45 метра, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);

• риболовля, збирання рослин, влаштування водопою, заготівля льоду (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).

Роботи в охоронних зонах виконуються відповідно до Умов проведення робіт у межах охоронних зон електричних мереж згідно з додатком до цих Правил.

Підприємства, які виконують роботи в охоронних зонах, повинні відшкодувати енергопідприємствам витрати на оформлення допуску, проведення нагляду та інші додаткові витрати.

Енергопідприємства видають письмові дозволи на використання охоронних зон підприємствам і приватним особам, які виконують:

• підривні роботи – тільки після надання енергопідприємству матеріалів, передбачених Єдиними правилами безпеки під час проведення підривних робіт, затвердженими Державним комітетом України по нагляду за охороною праці;

• роботи, пов'язані з переобладнанням електричних мереж або захистом їх від пошкоджень – за умови виконання цих робіт за рахунок коштів підприємств або приватних осіб, що здійснюють переобладнання;

• будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію будинків та споруд поблизу електричних мереж – за умови наявності у проектно-кошторисній документації заходів щодо збереження електричних мереж;

• будівництво, капітальний ремонт, реконструкцію об'єктів, що можуть бути джерелом забруднення або корозії електричних

мереж, – за умов наявності у проектно-кошторисній документації заходів запобігання забрудненню і корозії.

Вище зазначеною постановою визначено, що енергетичні підприємства для забезпечення збереження електричних мереж здійснюють такі дії:

- видають дозвіл на виконання робіт в охоронних зонах у разі подання заявки не пізніше ніж за 10 діб до початку робіт за умов дотримання зазначених вище умов;
- здійснюють заходи, спрямовані на захист власних діючих кабельних ліній від блукаючих струмів;
- встановлюють сигнальні покажчики у місцях перетину кабельних і повітряних ліній електропередачі із судноплавними та сплавними ріками, водосховищами, каналами та озерами. Встановлення сигнальних покажчиків погоджується з басейновими управліннями водного шляху (управліннями каналів) і вноситься останніми у перелік судноплавної обстановки і лоцманські карти. Траси морських кабельних ліній електропередачі зазначаються у повідомленнях мореплавцям і наносяться на морські карти;
- подають власникам вулично-шляхових мереж дані про місця перетину доріг з повітряними лініями електропередачі напругою 330 кВ і вище, а також лініями з меншою напругою висотою над проїжджою частиною 7 метрів і менше для встановлення за погодженням з Державтоінспекцією відповідних дорожніх знаків: «Зупинку заборонено», «Рух транспортних засобів, висота яких перевищує...м, заборонено»;
- передають оформлені у встановленому порядку матеріали про фактичне розташування електричних мереж відповідним органам району, області для нанесення їх на схеми землеустрою;
- здійснюють заходи щодо знищення бур'янів у межах земельних ділянок, наданих у постійне користування під опори повітряних ліній електропередачі;
- виконують роботи, пов'язані з ремонтом електричних мереж.

**Постанова КМ України від 11 грудня 1999 р. № 2262 «Порядок встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності та режим їх використання» [179].**

Цим Порядком визначено основні вимоги щодо встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності (далі – охоронні зони), та режим їх використання.

Охоронні зони – це земельні ділянки, ділянки водного об'єкта з особливим режимом їх використання, обмежені замкнутою лінією навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, до яких належать окремі гідрометеорологічні об'єкти, об'єкти базових спостережень за забрудненням навколишнього природного середовища, метеорологічні, гідрологічні, морські, аерологічні, авіаметеорологічні, спеціалізовані та інші гідрометеорологічні станції, пости та пункти спостережень (далі – об'єкти).

Розміри охоронних зон встановлюються МНС згідно з додатком до цього Порядку.

Рішення про встановлення охоронних зон приймає відповідний орган місцевого самоврядування на підставі клопотання МНС або його підприємства, установи чи організації відповідно до законодавства. Клопотання має містити відомості про місцезнаходження об'єкта, площу, яку він займає, площу охоронної зони, що встановлюється навколо нього, характер його діяльності, власників (користувачів) суміжних земельних (водних) ділянок. До клопотання додаються вкопіювання з кадастрових планів зазначених власників землі та землекористувачів.

На підставі рішення органу місцевого самоврядування про встановлення охоронної зони межі охоронних зон переносяться в натуру (на місцевість) землепорядними організаціями разом з підприємствами, установами та організаціями МНС з установами

спеціальних знаків, про що складається відповідний акт. Акт складається у чотирьох примірниках і підписується користувачем (власником) земельної ділянки або ділянки водного об'єкта, представником підприємства, установи чи організації МНС, представником місцевого органу земельних ресурсів Держгеокадастру і виконавцем робіт. Один примірник акта з копією матеріалів про перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронної зони передається відповідному місцевому відділу земельних ресурсів Держгеокадастру для внесення відповідних даних до земельно-кадастрової документації.

В охоронних зонах об'єктів, віднесених МНС до реперної мережі (станції, пости, пункти спостережень, призначені для отримання неперервних, однорідних, репрезентативних даних, необхідних для встановлення багаторічних тенденцій змін клімату, гідрологічного режиму, забруднення навколишнього природного середовища), забороняється:

- будівництво та розміщення будь-яких споруд та інших об'єктів;
- розміщення стоянок автомобільного і водного транспорту, тракторів, комбайнів, інших машин і механізмів;
- спорудження зрошувальних і осушувальних систем;
- виконання гірничих, будівельних, монтажних, вибухових робіт і планування ґрунту;
- видобування корисних копалин, у тому числі будівельних матеріалів;
- висаджування дерев і чагарників;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, вигребів, полігонів і накопичувачів побутових і промислових відходів, кладовищ, скотомогильників;
- кидання якорів, проходження з відданими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами, проведення днопоглиблювальних і землечерпальних робіт;
- виділення рибогосподарських ділянок, вилов риби.

В охоронних зонах об'єктів, не віднесених до реперної мережі, за письмовою згодою відповідного підприємства, установи чи організації МНС може провадитися діяльність, яка не впливатиме на якість спостережень і не перешкоджатиме нормальному функціонуванню зазначених об'єктів. У разі провадження будь-якої діяльності необхідно попередити відповідне підприємство, установу чи організацію МНС про початок робіт не пізніше як за 10 днів.

Земельні ділянки, ділянки водних об'єктів, на яких встановлено охоронні зони, не вилучаються у землекористувачів (водокористувачів) і можуть використовуватися з обмеженнями, визначеними в пунктах 6 і 7 цього Порядку.

Особи, винні у порушенні вимог режиму використання охоронних зон, несуть відповідальність згідно із законодавством.

*Таблиця 2.1.*

**Розміри охоронних зон, які встановлюються навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності**

Об'єкт	Розмір охоронної зони (відстань від об'єктів, на якій проходить межа охоронної зони)
Метеорологічні майданчики, метеорологічні та аерологічні радіолокаційні станції	200 м
Гідрометричні та океанографічні установки і обладнання; установки і обладнання для спостережень за хімічним і радіоактивним забрудненням навколишнього природного середовища	до 50 м

Додатком до Порядку встановлено охоронні зони навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання.



Охорона геодезичних пунктів здійснюється відповідно до **Порядку охорони геодезичних пунктів затвердженого відповідною ПКМ** від 19 липня 1999 р. № 1284.

Відповідно до цього Порядку *геодезичні пункти* – закріплені точки земної поверхні, положення яких визначено у загальній для них системі геодезичних координат і висот. До геодезичних пунктів належать центри та зовнішні знаки триангуляції, GPS-мережі, полігонометрії, в тому числі і настінної, а також нівелірної мережі.

Земельні ділянки, на яких розташовані геодезичні пункти, зі смугою землі завширшки один метр уздовж меж геодезичних пунктів є охоронними зонами цих пунктів.

Надання земельних ділянок під будівництво геодезичних пунктів проводиться у порядку, встановленому земельним законодавством України.

В охоронних зонах забороняється: 1) виконувати різні господарські роботи (складувати матеріали, утримувати худобу, розводити багаття та інше) і завдавати будь-якої шкоди геодезичним пунктам; 2) виконувати без дозволу Держгеокадастру або його територіальних органів роботи, що можуть негативно вплинути на стан геодезичних пунктів.

Охорона інженерних комунікацій здійснюється відповідно до **єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правила користування ними та охорони затвердженими ПКМ** від 30 березня 1994 р. № 198.

У межах смуги відчуження автомобільних (позаміських) доріг і червоних ліній міських вулиць і доріг забороняється:

- розташовувати будь-які споруди або об'єкти без погодження з власниками автомобільних доріг та Державтоінспекцією;
- розміщувати контейнери та іншу тару для твердих побутових і харчових відходів;
- смітити, псувати дорожнє покриття, обладнання, зелені насадження;

- спалювати сміття, опале листя та інші відходи, складати їх спалювати сміття, опале листя та інші відходи, складати їх для тривалого зберігання;

- скидати промислові, меліоративні і каналізаційні води в систему дорожнього злистоку;

- встановлювати намети та влаштовувати місця для відпочинку;

- випасати худобу та свійську птицю;

- прокладати нові та проводити ремонт існуючих мереж у межах «червоних ліній» вулиць і доріг міст та інших населених пунктів без відповідного дозволу органів місцевого самоврядування;

- причалювати на човнах до опор мостів, влаштовувати стоянку човнів у межах охоронної зони мостів;

- купатися, прати білизну, ловити рибу під мостами і в межах їх охоронних зон;

- палити на шляхопроводах, мостах, естакадах, пішохідних містках, у тунелях і підземних пішохідних переходах.

Власники та користувачі земельних ділянок, а також власники (користувачі) малих архітектурних форм, інженерних комунікацій, що розташовані в межах смуги відчуження автомобільних (позаміських) доріг або червоних ліній міських вулиць і доріг, зобов'язані:

- утримувати в належному стані зелені насадження, охоронні зони інженерних комунікацій, тротуари, обладнані стоянки автомобілів, трамвайне полотно та інші елементи дорожніх об'єктів;

- забезпечувати прибирання сміття, снігу, опалого листя та інших відходів, а в разі потреби проводити обробку тротуарів протиожеледними матеріалами;

- забезпечувати належний технічний стан інженерних комунікацій, обладнання, споруд та інших використовуваних елементів дорожніх об'єктів відповідно до їх функціонального призначення та діючих нормативів;

- у разі виявлення небезпечних умов в експлуатації споруд і об'єктів, їх аварій і руйнувань, що призвели до виникнення перешкод у дорожньому русі або загрожують збереженню елементів дорожніх об'єктів, негайно повідомляти власників дорожніх об'єктів або уповноважених ними органів, а також Державтоінспекцію;

- дотримувати вимог діючих норм і правил щодо охорони дорожніх об'єктів.

Розміщення споруд малих архітектурних форм провадиться за дозволами, що видаються:

- в межах червоних ліній міських вулиць і доріг – відповідними місцевими виконавчими органами міських рад, а у м. Києві та Севастополі міськими державними адміністраціями відповідно до підпункту 9.3 ДБН А 2.2-3-97 за погодженням з Державтоінспекцією, дорожньо-експлуатаційними та іншими заінтересованими організаціями;

- в межах смуг відчуження автомобільних (позаміських) доріг відповідними дорожньо-експлуатаційними організаціями за погодженням з Державтоінспекцією.

**Охорона магістральних трубопроводів здійснюється відповідно до правил затверджених ПКМ від 16 листопада 2002 р. № 1747 [186].**

Ці Правила встановлюють умови забезпечення охорони об'єктів магістральних трубопроводів від пошкоджень і руйнувань внаслідок несанкціонованого доступу, охорони довкілля, а також безпечної життєдіяльності населення на прилеглих до магістральних трубопроводів територіях.

Охорона магістральних трубопроводів – комплекс організаційних, організаційно-технічних і технічних заходів, спрямованих на недопущення несанкціонованих втручань сторонніх осіб у роботу магістральних трубопроводів;

Охоронна зона об'єктів магістрального трубопровідного транспорту (далі – охоронна зона) – земельна ділянка, прилегла до об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, обмежена

умовними лініями з обох боків трубопроводу паралельно його осі (об'єкту), на якій обмежується провадження господарської діяльності.

Підприємства магістрального трубопровідного транспорту – підприємства, які здійснюють експлуатацію об'єктів магістрального трубопровідного транспорту.

До складу об'єктів магістрального трубопровідного транспорту входять:

- лінійна частина магістральних трубопроводів з відгалуженнями, лупінгами, запірною арматурою, переходами через природні та штучні перешкоди, вузлами підключення насосних і компресорних станцій, вузлами запуску і приймання очисних засобів, вузлами вимірювання кількості продукту, який транспортується, конденсатозбірниками, пристроями для введення метанолу;

- лінії та споруди технологічного зв'язку, засоби телемеханіки магістральних трубопроводів, установки електрохімічного захисту магістральних трубопроводів від корозії;

- лінії електропередачі та споруди електропостачання і дистанційного управління арматурою та установками електрохімічного захисту магістральних трубопроводів;

- протипожежні засоби, протиерозійні та захисні споруди магістральних трубопроводів, насосних, компресорних, наливних і газорозподільних станцій;

- ємкості для зберігання і дегазації газового конденсату, нафти і нафтопродуктів, комори для аварійного випуску нафти, нафтопродуктів і конденсату;

- ємкості для хімічних продуктів;

- дороги, розміщені вздовж магістральних трубопроводів, вертолітні майданчики на трасі трубопроводу, розпізнавальні та сигнальні знаки місцезнаходження трубопроводів;

- головні та проміжні перекачувальні та наливні насосні станції, резервуарні парки, компресорні та газорозподільні станції,

лінії електропередачі та споруди електропостачання зазначених об'єктів;

- підземні сховища газу з усіма основними і допоміжними об'єктами (компресорними станціями, установками осушування газу, газозбірними пунктами, шлейфами газових свердловин, фондом свердловин), лініями електропередачі та спорудами електропостачання, лініями технологічного зв'язку, засобами телемеханіки та установками електрохімічного захисту від корозії;
- наливні та зливні естакади та причали для нафти, нафтопродуктів, хімічних продуктів та інших речовин;
- пункти підігрівання нафти і нафтопродуктів;
- станції роздачі рідкого аміаку;
- автомобільні газонаповнювальні компресорні станції;
- системи оповіщення населення у разі настання аварійних ситуацій.

Для охорони об'єктів магістрального трубопровідного транспорту зважаючи на їх стратегічне значення та потенційну небезпеку здійснюються такі заходи:

- установлення охоронних зон для діючих та тимчасово законсервованих об'єктів;
- організація охорони об'єктів;
- розроблення і впровадження автоматизованих систем виявлення несанкціонованого втручання сторонніх осіб у роботу об'єктів;
- безперешкодне здійснення підприємствами магістрального трубопровідного транспорту контролю за технічним станом та виконання планових і аварійно-відновних робіт в охоронних зонах;
- установлення обмежень на розміщення в охоронних зонах будівель, споруд, комунікацій і на провадження господарської діяльності у цих зонах.

В умовах існуючої забудови розміри охоронних зон можуть зменшуватися Держнаглядохоронпраці з урахуванням розташування існуючих споруд, рельєфу місцевості тощо на підставі

обґрунтування, поданого власником забудови та погодженим з підприємством магістрального трубопровідного транспорту та відповідними органами державного нагляду і контролю.

Земельні ділянки, розташовані у межах охоронних зон, не вилучаються у їх власників і користувачів (далі – землекористувачі), а використовуються з обмеженнями, передбаченими цими Правилами та в порядку, встановленому Земельним кодексом України.

Землекористувачі мають право вимагати у підприємств магістрального трубопровідного транспорту в установленому законодавством порядку відшкодування збитків, завданих їм (у тому числі недоотримання сільськогосподарської продукції) внаслідок неможливості проведення відповідних меліоративних робіт або тимчасового затоплення земельних ділянок.

На земельних ділянках, розташованих у межах охоронних зон, забороняється:

- споруджувати житлові, громадські та дачні будинки;
- розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;
- будувати гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, автомобільні дороги I – V категорії та залізниці;
- влаштовувати звалища, виливати розчини кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;
- кидати у річках і водоймах якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, волокушами і тралами;
- будувати огорожі для відокремлення приватних земельних ділянок, лісових масивів, садів, виноградників тощо;
- зберігати сіно і соломку, розбивати польові стани і табори для худоби, розміщувати пересувні та стаціонарні пасіки;

- розбирати і руйнувати водопропускні, берегоукріплювальні, земляні та інші споруди, що захищають об'єкти магістрального трубопроводного транспорту від руйнування, а прилеглу територію і навколишню місцевість – від аварійного розливання продукту, який транспортується магістральним трубопроводом;

- перемішувати та руйнувати знаки закріплення магістральних трубопроводів на місцевості, пошкоджувати або руйнувати лінійну частину цих трубопроводів, засоби електрохімічного захисту від корозії, кранове обладнання, засоби технологічного зв'язку і лінійної телемеханіки, інші складові магістральних трубопроводів;

- відчиняти люки, хвіртки і двері необслуговуваних підсилюючих пунктів кабельного зв'язку, загорож вузлів лінійної арматури, станцій катодного і дренажного захисту, лінійних і оглядових колодязів та інших лінійних споруд, відкривати і закривати запірну арматуру, вимикати і вмикати засоби зв'язку, енергозабезпечення і телемеханіки магістральних трубопроводів;

- розводити вогонь і розміщувати відкриті або закриті джерела вогню.

Під час виконання службових обов'язків працівники підприємства магістрального трубопроводного транспорту мають право:

- проїжджати автомобільним транспортом і спеціальною технікою на об'єкти магістрального трубопроводного транспорту для їх обслуговування, проведення ремонтних та аварійних робіт згідно із схемою під'їздів, погодженою із землекористувачами та місцевими органами виконавчої влади;

- копати шурфи на земельних ділянках, розташованих в межах охоронних зон, для перевірки якості ізоляції об'єктів магістрального трубопроводного транспорту, стану засобів електрохімічного захисту від корозії та проводити інші земляні роботи, необхідні для забезпечення нормальної експлуатації об'єктів магістрального трубопроводного транспорту з попереднім (не менше ніж за три дні до початку робіт) повідомленням про це землекористувачів;

- здійснювати рубку дерев у разі аварій на магістральних трубопроводах, які проходять через лісові масиви, з подальшим оформленням у встановленому порядку документів на рубку та очищення місць від її залишків.

У разі розміщення об'єктів магістрального трубопроводного транспорту на території спеціальних об'єктів, установами та організаціями, до сфери управління яких вони належать, працівникам, які обслуговують ці трубопроводи, видається перепустка для проведення оглядів і ремонтних робіт у будь-який час доби.

Землекористувачі не наділені правом перешкоджання працівникам підприємств магістрального трубопроводного транспорту здійснювати контроль за технічним станом об'єктів магістрального трубопроводного транспорту та виконувати ремонтні та аварійно відновні роботи. Землекористувачі та місцеві органи виконавчої влади зобов'язані сприяти працівникам зазначених підприємств виконувати ці роботи.

**Порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них затверджений ПКМ від 8 травня 1996 р. № 486.**

Цим Порядком встановлюється єдиний правовий механізм визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них.

Водоохоронні зони встановлюються для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм. До їх складу входять: заплава річки, перша надзаплавна тераса, бровки і круті схили берегів та прилеглі балки та яри.

У водоохоронній зоні дотримується режим регульованої господарської діяльності. На її території забороняється:

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;

- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод з використанням балок, кар'єрів, струмків тощо.

Прибережні захисні смуги у межах водоохоронної зони можуть використовуватися для провадження господарської діяльності за умови обов'язкового виконання вимог, передбачених статтями 89 та 90 Водного кодексу України.

В умовах підвищення соціально-економічних, культурних, виробничо-побутових та інших напрямків розвитку землекористування в Україні істотно зростає роль нормативно-правових актів щодо його регулювання, особливо в частині обмежень у використанні земель й обтяжень прав на земельні ділянки. Однак практика виявляє прогалини у сфері, що ускладнює становлення нових умов господарювання, перешкоджає інвестуванню коштів у сферу земельних відносин. Це пояснюється тим, що нормативно-правові акти приймаються в різний час, у них не враховано вплив встановлюваних обмежень на економічні інтереси територіальних об'єктів і землекористувачів, зустрічаються суперечливі норми, змішується містобудівна та землепорядна документація. Крім того, режимоутворюючі територіальні об'єкти знаходяться у віданні різних міністерств і відомств, їх експлуатують підприємства різних галузей економіки.

#### **2.4. Стандарти, норми та правила щодо обмежень у використанні земель, земельних ділянок**

Обмеження у використанні земель, обмеження у використанні земельної ділянки мають формуватися як на підставі законів, підзаконних актів, так і на основі єдиної системи стандартів, норм і правил, які забезпечуватимуть їх інституційність.

Державні будівельні норми в сфері містобудування. ДБН. Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень» [34] встановлюють

обмеження для житлової забудови. Зокрема, встановлено, що житлові будинки слід розміщувати з відступом від червоної лінії селищних доріг і головних вулиць поселень не менше 6 м, а житлових вулиць та проїздів – не менше 3 м. В умовах реконструкції населених пунктів допускається зменшувати відступ або зводити житлові будинки по червоній лінії, зважаючи на сформовану містобудівну ситуацію.

Розміщення господарських будівель перед лінією забудови не допускається. В умовах реконструкції допускається розміщувати господарські будівлі (за винятком приміщень для утримання худоби та птахів) по лінії забудови, якщо це викликано сталими національно-побутовими традиціями.

Відстань від гаражу до сусідніх житлових будинків, територій шкіл і дошкільних закладів має бути не менше 10 м, до лікарняно-профілактичних закладів із стаціонарами – 25 м.

Для жителів багатоквартирних будинків з опаленням, колонками та кухонними плитами на твердому паливі слід передбачати приміщення для зберігання палива. Сараї проектуються з розрахунку:

- при пічному опаленні – не менше 6 кв.м на одну квартиру;
- при центральному опаленні та наявності газових плит і колонок – із розрахунку 0,8 кв.м на одну людину, але не менше 4 кв.м на одну квартиру.

Господарські і побутові будівлі та споруди для мешканців багатоквартирних секційних будинків слід розміщувати на спеціально виділених ділянках і по можливості згруповувати. Розриви між групами господарських будівель слід приймати згідно протипожежних норм.

Санітарно-захисні розриви (м) між житловими будинками, сараями для худоби, кролів, нутрій та інших тварин та іншими господарсько-побутовими будівлями та спорудами слід приймати згідно положень ДБН 79-92\*.

На території санітарно-захисної зони завширшки 100 м і більше з боку сельбищної території належить передбачати смугу деревно-

чагарникових насаджень завширшки не менше 50 м, а з шириною зони до 100 м – не менше 20 м.

У ДБН 360-92\*\* [32] планування і забудова міських і сільських поселень наведені обмеження на використання земель для ведення сільського господарства.

Зокрема, тваринницькі, птахівницькі, звірівницькі підприємства, ветеринарні установи, склади зі зберігання отрутохімікатів, біопрепаратів, добрив та інші пожежонебезпечні склади і виробництва, об'єкти і підприємства з утилізації відходів, котельні, очисні споруди, гноєсховища відкритого типу слід розміщувати з підвітряного боку (для вітрів переважаючого напрямку) стосовно до сельбищної території та інших підприємств і об'єктів виробничої зони відповідно до чинних нормативних документів.

Санітарно-захисні розриви від сільськогосподарських підприємств до меж житлової забудови слід приймати за табл. 2.2.

Територія санітарно-захисної зони має упорядковуватися і підлягає озелененню. На межах санітарно-захисних зон розміром більше 100 м з боку сельбищної зони необхідно створювати смуги деревно-чагарникових насаджень завширшки не менше 30 м, при розмірах від 50 до 100 м – завширшки не менше 10 м.

Таблиця 2.2.

**Розміри санітарно-захисних зон у залежності від виду підприємств**

Підприємства	Розміри санітарно-захисної зони, м
<b>I. Рослинницькі:</b>	
Теплиці і парники при обігріванні електричному	Не нормуються
Те саме, при біологічному обігріванні:	
на гною	100
на смітті	300
<b>II. Тваринницькі:</b>	
<b>Великої рогатої худоби:</b>	
до 1000 голів	300
на 1000 до 5000 голів	500
більше 5000 голів	1000

Підприємства	Розміри санітарно-захисної зони, м
<b>Свинарські:</b>	
до 12 тис. голів на рік	500
на 12 і 24 тис. голів на рік і більше	1500
на 54 тис. голів і більше	2000
Вівчарські	300
Конярські	100
Кролівницькі	100
Звіринницькі	300
<b>III. Птахівницькі:</b>	
до 100 тис. курей	300
від 100 до 400 тис. курей	1000
більше 400 тис. курей	1200
<b>IV. Склади для зберігання отрутохімікатів і мінеральних добрив, т:</b>	
до 20	200
20-50	300
50-100	400
100-300	500
300-500	700
більше 500	1000
<b>V. Склади сильнодіючих отруйних речовин (СДОР):</b>	
базисні	1000
витратні	300
VI. Склади: овочесховища, картоплесховища, фруктосховища	50
VII. По ремонту, технічному обладнанню й зберіганню сільськогосподарських машин і автомобілів	100
VIII. Ветлікарні та ветамбулаторії	200

ДБН Б.2.4-4-97 «Планування і забудова сільських поселень. Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств» встановлює вимоги до підприємств з переробки продукції рослинництва й тваринництва (табл. 2.3).

Таблиця 2.3.

**Розміри санітарно-захисних зон, підприємств  
і селянських (фермерських господарств до житлової забудови, м**

Найменування	Розміри санітарно-захисної зони, підприємств і селянських (фермерських) господарств до житлової забудови, м
<b>1. Рослинницькі</b>	
Теплиці та парники при обігріванні електроенергією, паром або водою	Не нормується
Теплиці та парники на біологічному обігріванні на гної на смітті	100 300
Стаціонарні зерноочисні та сушильні пункти, криті токи	100
Садівничі та виноградарські пункти сортування та упаковки готової продукції	100
<b>2. Тваринницькі ферми ВРХ з поголів'ям тварин (голів)</b>	
10	15
20	25
40	50
60	75
100	100
150	150
<b>Свинарські (голів)</b>	
15	25
30	50
50	75
75	100
100	150
150	300
200	400
<b>Кролівничі (голів)</b>	
150	25
300	50
400	75

Найменування	Розміри санітарно-захисної зони, підприємств і селянських (фермерських) господарств до житлової забудови, м
<b>Птахівничі (голів)</b>	
100	25
200	50
300	100
500	150
750	200
3. По переробці продукції рослинництва, продовольчого та фуражного зерна, насіння зернових та олійних культур, трав без відділення, протруювання, овочів (сушка, засолка, квашення)	100
4. Бойні невеликих тварин та птиці	300
5. Склади зберігання сільськогосподарської продукції: зерна, овочів, фруктів, картоплі, грубих кормів (необмолоченого хліба) та рослинного волокна	100
6. Гаражі та підприємства по ремонту, технічному обслуговуванню, зберіганню сільськогосподарських машин та автомобілів: при числі двигунів до 100 одиниць	100

Примітка 1. Але не менше проти пожежної відстані.

Примітка 2. Першоджерелами вказаних нормативів є СанПіН N 5.02.12/Н та РСН 320-86.

З метою забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та їх охорони застосовують контурно-меліоративну організацію території. Ця форма організації території не регулюється законодавством, а розроблена в формі методичних рекомендацій, які також є обмеженнями при використанні земель. Наведемо загальні норми для проведення контурно-меліоративної організації території (табл. 2.4 - 2.6).

Таблиця 2.4.

**Основні заходи і прийоми, що входять до складу протиерозійних комплексів [164]**

Протиерозійна організація території	Прийоми			
	лісомеліоративні	агротехнічні	лугомеліоративні	гідротехнічні
Виділення земель з різними ґрунтово-екологічними умовами й способами господарського використання	Лісосмуги: полезахисні, стокорегулюючі, прибалкові, прияружні	Обробіток впоперек схилу або по контуру	Корінне й поверхневе покращення природних кормових угідь	Складні (бетонні та ін.) водоскидні споруди
Розташування полів сівозмін у залежності від ґрунтово-екологічних умов, крутизни схилу, потреб культур та їх ґрунтозахисних властивостей	Лісові насадження в гідрографічній мережі, навколо струмків і водойм і т.д.	Безвідвальний і плоско-різний обробіток на різну глибину	Корінна меліорація розмитих примережних земель і гідрографічного фонду	Земляні водовідвідні й водозатримуючі вали, вали-дамби
Організація робочих ділянок на полях		Перерив-часте боронування, розорювання міжрядь і підгортання просапних культур		Канави з валами (самостійно або в поєднанні з лісовими смугами)
Розташування лісових смуг, гідротехнічних споруд й інших лінійних рубежів впоперек схилу або по контуру		Застосування добрив		Розпилувачі стоку. Надріллеві вали з широкою основою на ріллі
Крупносмугове розташування с/г культур у системі контурних стокорегулюючих лісових смуг				Вали-тераси на ріллі. Донні загати. Ставки

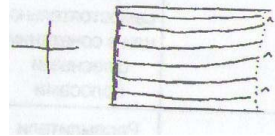
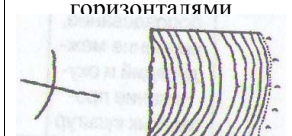

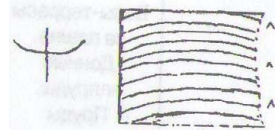
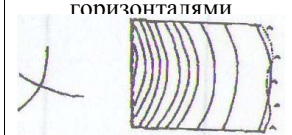

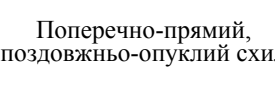
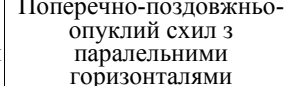
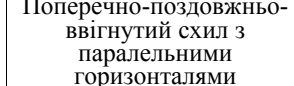
Таблиця 2.5.

**Розповсюдження еродованих ґрунтів на схилах різної крутизни (% від загальної площі схилів) і втрата ґрунту на них (т/га на рік) [172]**

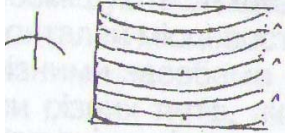
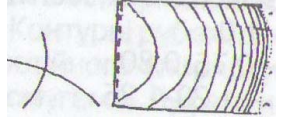
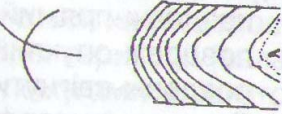

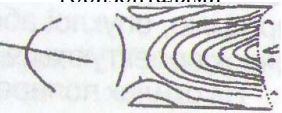



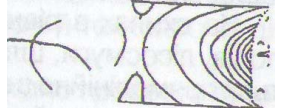
Крутизна схилів, град.	Нееродовані	Еродовані			Усього еродованих	Коефіцієнт еродованості ґрунтового покриву	Втрата ґрунту з 1 га схилу
		слабо	середньо	сильно			
0-1	83,75	15,16	1,02	0,07	16,25	1,04	1,07
1-3	35,95	52,62	10,06	0,57	64,05	1,18	8,20
3-5	16,29	59,92	20,71	3,05	83,08	1,29	10,01
5-7	3,91	32,60	57,79	5,70	96,09	1,48	22,10
7-10	-	14,94	63,83	21,23	100,00	1,73	30,80
10-12	-	4,56	51,92	43,52	100,00	1,99	39,20
Понад 12	-	-	58,45	41,55	100,00	1,99	39,20

Таблиця 2.6.

**Типи, підтипи, різновиди схилів [172]**

Поперечно-прямий тип (А)	Поперечно-опуклий тип (Б)	Поперечно-ввігнутий тип (В)
<p>Поперечно-прямий, поздовжньо-прямий</p> 	<p>Поперечно-опуклий, поздовжньо-прямий схил з паралельними горизонталями</p> 	<p>Поперечно-опуклий, поздовжньо-прямий схил з паралельними горизонталями</p> 
<p>Поперечно-прямий, поздовжньо-ввігнутий схил</p> 	<p>Поперечно-опуклий, поздовжньо-ввігнутий схил з паралельними горизонталями</p> 	<p>Поперечно-ввігнутий, поздовжньо-опуклий схил з паралельними горизонталями</p> 
<p>Поперечно-прямий, поздовжньо-опуклий схил</p> 	<p>Поперечно-поздовжньо-опуклий схил з паралельними горизонталями</p> 	<p>Поперечно-поздовжньо-ввігнутий схил з паралельними горизонталями</p> 



Поперечно-прямий тип (А)	Поперечно-опуклий тип (Б)	Поперечно-ввігнутий тип (В)
		
	Поперечно-опуклий поздовжньо-прямий схил з паралельними горизонталями 	Поперечно-ввігнутий поздовжньо-прямий схил з непаралельними горизонталями 
	Поперечно-опуклий поздовжньо-ввігнутий схил з непаралельними горизонталями 	Поперечно-поздовжньо-ввігнутий схил з непаралельними горизонталями 
	Поперечно-поздовжньо-опуклий схил з непаралельними горизонталями 	Поперечно-ввігнутий поздовжньо-опуклий схил з непаралельними горизонталями 

*Нормативи і правила контурної організації території (КОТ)* [172]. При проектуванні лінійних рубежів КОТ враховується просторове поєднання і взаємозв'язок різних типів форм рельєфу.

Найбільший вплив на розвиток ерозійних процесів має поперечний профіль, від якого залежить концентрація стоку.

Форми поздовжнього профілю схилів по різному впливають на величину ерозійних процесів. При визначенні величини змиву із схилів форма поздовжнього профілю враховується через коефіцієнти (Сластіхін, 1974; Івонін, 1982): поздовжньо-прямий – 1,0; поздовжньо-опуклий – 0,75-0,80; поздовжньо-ввігнутий – 1,20-1,25.

Основними морфологічними параметрами схилів, зміна яких відбивається на інтенсивності змиву ґрунтів, є крутизна, довжина, форма та експозиція.

*Підходи до організації території при різних формах рельєфу.* На простих схилах поперечно-прямого і поздовжньо-прямого профілю, опуклої або ввігнутої форми межі полів і робочих ділянок проектуються прямолінійними.

На схилах поперечно-опуклого і поперечно-ввігнутого типів з їх підтипами при різному просторовому поєднанні й взаємодії форм рельєфу межі лінійних рубежів проектуються контурно.

При контурному розміщенні меж полів і робочих ділянок враховуються тип схилів і радіуси поворотів технологічних агрегатів. При проектуванні радіуси поворотів лінійних рубежів не повинні бути меншими на землях з ухилом: до 3° – 60 м; 3-5° – 30 м; понад 5° – 15 м.

При розміщенні контурних рубежів витримуються умови їх паралельності з дотриманням допустимих відхилень від напрямку горизонталей, величина яких залежить від крутизни схилів, кількості опадів, ерозійної стійкості ґрунтів і агрофону. Протяжність і ухил рубежів не повинні створювати умов для накопичення розмиваючої маси води і перевищення допустимої швидкості стоку.

На схилах з рівномірним одностороннім зниженням межі полів, лісосмуги, шляхи, вали та інші лінійні рубежі розміщуються прямолінійно з відхиленням від напрямку горизонталей не більше 5°, а в районах з надмірним зволоженням відхилення допускаються від 5° до 10°.

На розсіюваних схилах, які знижуються в різні сторони, а також на вбирних схилах межі розташовуються криволінійно, по контуру з виправленням на улоговинах. При цьому величини допустимої поздовжньої крутизни не повинні перевищувати критичних значень і узгоджуватися з радіусами поворотів робочих агрегатів.

За наявності групи невеликих ярів і улоговин, вони, як правило, відрізаються від основної частини схилового водозбору одним загальним водорегулюючим валом.

Основою КОТ є диференційоване використання земельних угідь залежно від їх ґрунтово-ландшафтних умов і ґрунтозахисної здатності сільськогосподарських культур. При проектуванні проводиться диференціація або групування земель за типом використання. Лінійні рубезі розміщуються поперек схилів у напрямку наближення до горизонталей місцевості. Контурні рубезі фіксуються на місцевості різними засобами постійного упорядкування території (валами різних типів, лісосмугами, буферними смугами з багаторічних трав). При цьому враховується існуюча гідрографічна мережа, яка виконує функції водотоків по безпечному скиданню надлишку талих і зливових вод (залужені улоговини, днища балок, штучні споруди) в річки, ставки, водоймища, озера і за необхідності створення додаткових водорегулюючих заходів.

*Проектування контурної організації території здійснюється в такій послідовності:*

- виділяються еколого-технологічні групи (ЕТГ) і підгрупи земель;
- визначаються і розміщуються площі сівозмін, ділянки постійного залуження, багаторічні насадження і природні кормові угіддя. При необхідності в землекористуваннях з багатоконтурними, в основному дрібноконтурними земельними ділянками з строкатими ґрунтами і різними ухилами ділянок, землі під сівозмінні можуть не виділятися, а визначаються ерозійно-безпечні та ерозійно-небезпечні площі, з урахуванням яких передбачається проектування плодозміни без групування їх у поля сівозмін;
- передбачаються заходи постійної дії протиерозійного упорядкування території (лісосмуги, дорожня мережа, земляні гідротехнічні споруди, залужені водотоки, охоронні прибережні захисні смуги);
- за необхідності проводиться внутрішньопольова організація території, визначаються робочі й технологічні ділянки в середині полів;

- визначаються ділянки, на яких необхідно провести заходи по відновленню родючості ґрунтів.

Орні землі розподіляються на три основні ЕТГ.

**Перша ЕТГ**, до якої входять повнопрофільні та слабоеродовані ґрунти, розташовані на рівнинах і схилах до 3°, характер рельєфу і якісний стан ґрунтового покриву яких дає змогу вирощувати всі культури, включаючи й просапні.

У межах I ЕТГ виділяються дві технологічні підгрупи:

1-а – рівнинні землі (схили до 1°), на яких немає обмежень у виборі напрямку обробітку ґрунту і посіву;

1-б – схиліві землі (крутизна 1 -3°) і ділянки з ухилами до 1° в середній і нижній частині водозбору в Степовій і Лісостеповій зонах з великими водозбірними площами, на яких обов'язковий обробіток ґрунту і посів сільськогосподарських культур поперек схилів або контурно з допустимим ухилом до горизонталей місцевості. На таких землях поля сівозмін поздовжніми сторонами та лісосмугами на них розміщуються поперек схилу або контурно.

У Степовій і Лісостеповій зонах, де має місце водна і вітрова ерозія ґрунтів, на землях першої ЕТГ перевага надається захисту земель від водної ерозії, тому поздовжні сторони полів і лісосмуги на них розміщуються поперек схилів. Заходи проти вітрової ерозії посилюються ґрунтозахисним обробітком, посівом куліс поперек основного напрямку шкідливих вітрів.

З метою забезпечення захисту ґрунтів від водної ерозії поперек схилів на парах проектуються буферні смуги, а поперек основного напрямку шкідливих вітрів, які співпадають з напрямком схилу, висіваються куліси, захисна дія яких проявляється, в основному, в осінньо-зимовий та ранньовесняний періоди, тобто в період найбільш вірогідного прояву пилових бур.

**Друга ЕТГ** включає землі, які розташовані на схилах від 2-3°, до 5°, з повнопрофільними слабо- і середньозмитими ґрунтами.

На землях II ЕТГ розміщуються ґрунтозахисні сівозміни з включенням культур, що мають високу ґрунтозахисну здатність. Розміщення пару і просапних культур на II ЕТГ забороняється.

Для диференціації щільності протиерозійних заходів, включаючи й агротехнічні, корегування ґрунтозахисних сівозмін (за ступенем насиченості багаторічними травами) землі II ЕТГ поділяються на дві підгрупи:

1) II-а – землі з крутизною схилів 3-5° без чітко сформованих улоговин. Рекомендується тимчасово вивести з обробітку під залуження – довготривалі високоінтенсивні сіножаті;

2) II-б – землі з крутизною схилів 3-5° пересічені улоговинами. Рекомендується вивести з обробітку на постійно, з наступним штучним або природним залуженням або залісненням.

До земель III ЕТГ включаються схилі землі з крутизною понад 5°, а також землі з малорозвиненими ґрунтами на елювії твердих порід, піску тощо, з малоеродованими, але низькопродуктивними ґрунтами, які виводяться з обробітку на постійно з наступним залуженням або залісненням.

Після завершення еколого-технологічного групування за необхідності на межі між I і II групами земель виділяються рубезі I порядку, які можуть співпадати з межами водоохоронних зон річок і водойм.

Лінійні стокорегулюючі рубезі першого порядку встановлюються починаючи від вершин водозборів, і розраховуються таким чином, щоб не допустити переливання через них талих і зливових вод та формування лавиноподібного стоку у періоди екстремальної водовіддачі. Це досягається конструкцією споруд, які передбачають безпечний відвід надлишку води, унеможливають прорив споруд (валів-терас різних типів, поєднаних із залуженими водотоками, канавами, лісомеліоративними заходами).

За необхідності посилення захисної ролі рубезів I порядку проектується додаткові лінійні рубезі другого порядку, які, як правило, розміщуються паралельно рубезам першого порядку.

При проектуванні потрібно дотримуватися паралельності меж полів і робочих ділянок. Відхилення лінійних рубезів як першого, так і другого порядків від горизонталей можливе в межах встановлених допусків, обумовлених крутизною, протяжністю та експозицією схилу, кількістю опадів, ерозійною стійкістю ґрунтів та агрофоном.

Радіуси кривизни меж повинні бути зручними для поворотів усіх машино-тракторних агрегатів і бути не меншими ніж: а) на землях зі схилами до 3° – 60 м, на схилах від 3 до 5° – 30 м, на схилах понад 5° – 15 м.

У випадках, коли зміна існуючих прямолінійних меж полів пов'язана з необхідністю ліквідації лісосмуг, шляхів з твердим покриттям, удосконалення структури землекористування з позиції підвищення протиерозійної стійкості території здійснюється шляхом удосконалення його внутрішньопольової організації і застосування ґрунтозахисних технологій.

Якщо при проектуванні полів і робочих ділянок на площах з непаралельними горизонталями або через інші причини утворюються дрібні незручні для обробітку ділянки, то вони заліснюються за умови прилягання їх до лісових площ, захисних лісових насаджень, лісосмуг або залужовуються.

При значній порізаності території ярами, групи невеликих ярів та улоговин, які вклинюються в основний масив по краях полів, як правило, відмежовуються від основної частини схилового водозбору одним загальним водорегулюючим валом. Заяружені території, як правило, підлягають залісненню.

*Закріплення контурних рубезів на місцевості.* За необхідності на землях I і II ЕТГ закріплення контурних рубезів проводиться стокорегулюючими спорудами у вигляді різних типів валів у т. ч. валів-доріг, валів-терас, валів-каналів, нагірних каналів. Проектування та розрахунки споруд виконуються у відповідності з «Технологією проектування і будівництва протиерозійних валів-терас» (К.: Укрземпроект, 1971), «Тимчасовими вказівками по технології

проектування протиерозійних гідротехнічних споруд для умов України» (К.: Урожай, 1971).

Розташування водорегулюючих земляних гідротехнічних споруд поперек схилів проводиться залежно від розрахункових і допустимих нерозмиваючих швидкостей стікання води від зливи 25% забезпеченості у відповідності з «Методическими рекомендациями по определению расстояний между стокорегулирующими рубежами при проектировании КМЗ» (К.: УкрНДИземлеустройства, 1987).

На схилах з частим розташуванням улоговин, які не можуть бути всі обладнані під залужені водостоки, доцільно між лінійними водорегулюючими гідротехнічними спорудами розмішувати додаткові споруди в улоговинах – земляні перемички та загати із залуженими водообходами.

В окремих випадках для створення прямолінійності (паралельності) ділянок розрахункові швидкості можуть перевищувати допустимі на 10%, але в такому разі дана ділянка не повинна займати більше 20% від загальної площі між стокорегулюючими спорудами.

Залужені водостоки та інші водовідвідні споруди розраховуються на пропуск води від зливи 10% забезпеченості у відповідності з «Правилами по определению максимальных расходов воды дождевых паводков с малых водосборов (площадью до 2 км) при проектировании противозрозийных гидротехнических сооружений на равнинной территории Украинской ССР» (10.15.УСССР 1-87. Госагропром УСССР, К.: 1987).

Якщо допустима пропускна здатність одиночного задернованого водостоку не забезпечує скидання максимальної розрахункової кількості води від зливи 10% забезпеченості, то будуються здвоєні водостоки, які розділяються між собою валиками, але з таким розрахунком, щоб через них не переливалася вода з сусідніх водостоків, що є однією з необхідних умов стабільної роботи даних споруд. Проте більше чотирьох здвоєних водостоків будувати в одному місці недоцільно.

В умовах строкатості ґрунтового покриву Полісся першочергове значення має не рельєф, особливо на рівних територіях, а агроекологічне угруповання орних земель з урахуванням біологічних особливостей окремих культур.

В умовах Полісся до **першої ЕТГ** відносяться:

- рівнинні землі з ухилами до 1° придатні під всі культури без обмеження напрямку обробітку ґрунту і посіву. До них належать глинисто-піщані, супіщані та легкосуглинкові відміни дерново-підзолистих, ясно-сірих і сірих опідзолених ґрунтів або слабоповерхнево оглеєних, а також глеєві осушені ґрунти, які утворились на морені та супіщаних і суглинних відкладеннях.

- землі переважно придатні під ярі культури. До них належать глеюваті відміни дерново-підзолистих, ясно-сірих та сірих опідзолених ґрунтів, які не осушуються. Сезонне перезволоження цих ґрунтів обмежує їх придатність для вирощування озимих зернових культур. Раціональніше використовувати такі землі під кормові сівозміни та культурні пасовища. При обмежених площах їх доцільно виводити в запільні ділянки.

- землі придатні під всі зернові культури, крім льону, люпину, і малопродатні під картоплю. До них належать, насамперед, перегнійно-карбонатні ґрунти (рендзини), а також дерново-підзолисті при підстиланні з глибини 0,5-1,0 метра карбонатними породами та дерново-підзолисті, ясно-сірі і сірі ґрунти, на яких проведено вапнування високими нормами з метою обмеження міграції радіонуклідів.

- землі придатні під люпин, овес, озиме жито, картоплю. До цих земель належать ділянки з бідними за родючістю піщаними дерново-підзолистими ґрунтами, що утворились на піщаних та супіщаних материнських породах.

- землі з ухилом 1-3° придатні під всі культури за умови обробітку ґрунту і посіву поперек схилу. До цієї підгрупи відносяться незмиті, а також слабозмиті відміни ґрунтів визначених у першому пункті першої ЕТГ.

До другої ЕТГ відносять землі з ухілами 3-5°. Землі цієї групи залучаються в ґрунтозахисні сівозміни або використовуються локально під багаторічні трави та зернові культури суцільного посіву.

До третьої ЕТГ відносять землі з ухілами понад 5° з дерново-підзолистими, ясно-сірими та сірими опідзоленими сильнозмитими, а також із слабозмитими та незмитими відмінами зазначених ґрунтів, які виводяться зі складу орних.

Постійному залуженню підлягають бугристі локальні підвищення на рівнинах з ґрунтами легкого механічного складу, де висіваються просапні культури, а також радіаційно-забруднені осушені торф'яники з метою запобігання перенесення радіонуклідів у результаті вітрової ерозії, особливо під час пилових бур.

Контурна організація території на плодючих насадженнях і виноградниках передбачає розміщення їх на схилах до 20°, а в передгірських районах – до 25°.

На схилах крутизою 2–3° квартали розміщуються прямолінійно поперек схилу, створюючи сприятливі умови для освітлення, провітрювання, захисту від шкідливих вітрів.

На схилах крутизою від 3° до 5° квартали і ряди насаджень у них розміщуються прямолінійними відрізками поперек схилу, а при крутизні від 5° до 10° – контурно, паралельно напрямку горизонталей. Допускається відхилення від горизонталей до 3° за крутизою протягом не більше 60 метрів. Кут повороту контурних рядів не повинен бути меншим 150°, а радіус кривизни – не менше 15 метрів. На схилах понад 10° сади й виноградники створюються на ступінчатих терасах.

Передбачається розділення водозбору на ряд контурних смуг по горизонталях, у межах яких надалі розміщуються квартали, клітки, карти садів і виноградників. Контурні смуги залежно від їх призначення закріплюються на місцевості водовідвідними валами, валами-канавами, які суміщаються з лісосмугами та магістральними або міжквартальними дорогами. Ширина контурних смуг визначається на розрахунковій основі і залежить від кліматичних,

ґрунтових, геологічних умов, ухилу та експозиції схилів, кількості й характеру опадів.

*Способи винесення і закріплення лінійних рубежів на місцевості.* Лінійні елементи проекту контурно-меліоративної організації території виносяться в натуру в повному обсязі упродовж календарного року. Контурні межі виносяться інструментальними методами згідно із спеціальною нормативно-технічною документацією.

У комплексі розбивочних робіт проводиться закріплення проектних ліній граничними знаками встановленого зразка. Постійні знаки встановлюються тільки на початку і в кінці проектних ліній у місцях ймовірного їх довгострокового зберігання. Криволінійні місця проектних ліній закріплюються тимчасовими знаками на період виконання комплексу робіт, по їх виносу і закріпленню.

Лінійні рубежі (захисні лісосмуги, вали-тераси, вали-дороги і їх поєднання, буферні смуги з багаторічних трав) відмежовуються в натурі на їх запроєктовану ширину шляхом проорювання борозни з верхнього боку по схилу і наорювання валика трьома проходами в складок плужними агрегатами з нижнього боку. Для запобігання лінійної ерозії вздовж борозен з ухилом понад 0,01 роблять розриви верхньої борозни, виглиблюючи плужний агрегат через 50-100 метрів.

До розроблення робочих проектів на будівництво гідротехнічних протиерозійних споруд, створення захисних лісових насаджень по лінійних рубежах створюються тимчасові буферні смуги з багаторічних трав.

Постійні й тимчасові буферні смуги на місці запроєктованих лінійних рубежів створюються в період перенесення проектів у натуру.

Тимчасові буферні смуги є осью лінією при здійсненні топографічних зйомок для розроблення робочих проектів будівництва гідротехнічних протиерозійних споруд.

Місцезнаходження лінійних елементів у природі може уточнюватися і незначною мірою змінюватися при проектуванні та будівництві протиерозійних гідротехнічних споруд.

*Смугове розміщення культур.* Смугове розміщення посівів застосовується з метою забезпечення захисту ґрунтів від водної та вітрової ерозій. Від водної ерозії смугове розміщення посівів проводять на схилах протяжністю понад 150-200 м і крутизною понад 2°. Протидефляційні смуги розміщуються перпендикулярно до вітрів або з допустимим ухилом до них за умови відхилення від напрямку горизонталей до 2°. При смуговому розміщенні посівів польові роботи проводяться контурно, що різко знижує стік і змив ґрунту.

Смуги поділяються на:

а) протистокові (проти водної ерозії) – розміщуються перпендикулярно основному напрямку переміщення по схилу рідкого стоку або з допустимим відхиленням від напрямку горизонталей. До таких смуг віднесено: паралельні – поперек загального схилу але не строго по горизонталях; контурні – строго по горизонталях; контурно-паралельні – строго паралельні, в основному вздовж горизонталей з допустимим відхиленням від них; контурно-паралельні із залуженням основних улоговин (водостоків). Межі смуг проводяться вздовж горизонталей, за винятком улоговин, які залужуються багаторічними травами.

б) протидефляційні (противітрові) – розміщуються перпендикулярно або з відхиленням до 30-35° до напрямку вітрів, що створюють пилові бурі.

Всі види смуг, крім протидефляційних, створюються для запобігання як водної, так і сумісної дії – водної та вітрової ерозій ґрунтів.

На складному пересіченому улоговинами рельєфі, для запобігання дії водної та вітрової ерозій, проводиться контурно-смугове розміщення посівів із залуженням улоговин.

Смугове розміщення посівів проводиться в двох модифікаціях:

- смуги однорічних трав чергуються із смугами з багаторічними травами;

- смуги із густопокривних культур чергуються з ерозійно-нестійкими агрофонами або з посівами просапних культур.

В умовах нестійкого і недостатнього зволоження смуги розміщують вздовж горизонталей. Ухили робочих ходів допускаються не більше 0,5°. У зоні надмірного зволоження вони мають забезпечувати безпечно в ерозійному відношенні відведення стоку, що досягається розміщенням меж смуг з нахилом до 2-3° до напрямку горизонталей.

При проектуванні сівозмін із смуговим розміщенням посівів необхідно, щоб у кожному полі були смуги, покриті рослинністю або стернею культур суцільного посіву. При складанні схем чергування культур у смугах, крім дотримання правил плодозміни та розміщення культур за найбільш сприятливими попередниками, необхідно дотримуватися чергування агрофонів за порами року.

*Водоохоронні зони та їх встановлення* [172]. Водоохоронні зони проектується і встановлюються вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку. Водоохоронна зона є природоохоронною територією регульованої господарської діяльності. На території цих зон забороняється:

- використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- розміщення кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо).

До складу водоохоронних зон річок входять заплавні землі, схили понад 5° прилеглі до заплави, балки, що безпосередньо впадають у річні долини. У верхів'ях річок водоохоронна зона включає всю балкову сітку, розташовану вище стоку. Осушені землі,

стік з яких потрапляє в річкову сітку, повністю включаються до складу водоохоронних зон.

До водоохоронних зон відносяться поля ґрунтозахисних сівозмін, розміщених, як правило, на слабо- і середньозмитих ґрунтах, сильнозмиті ґрунти вилучені зі складу ріллі, в тому числі і відведені під консервацію, прилеглі до заплавл або крутих берегів річкових долин, балок, поверхневий стік з яких завдає істотного впливу на гідрологічний режим і санітарний стан річок.

Водоохоронні зони водойм, ставків встановлюються залежно від умов їх розміщення на місцевості:

- при розміщенні водойм, ставків у балках, водоохоронні зони включають схили балок, безпосередньо прилеглих до них, а також схили та днища балок вище водойм, ставків на відстані не менше 2 км. При розміщенні каскаду водойм, ставків, на відстані між ними не більше 5 км, у водоохоронну зону включаються також схили і днища балок між цими водоймами та ставками;
- при розміщенні водойм у пониженнях із слабовираженим рельєфом до водоохоронних зон відносяться всі прилеглі до них угіддя в межах їх зовнішніх меж. Максимальний розмір водоохоронних зон, які встановлюються на сільськогосподарських угіддях, не повинен перевищувати 2 км, а мінімальний – може бути обмежений прибережною смугою;
- при розміщенні водойм у балках, що включені до складу водоохоронної зони річки, водоохоронні зони навколо них не встановлюються, а виділяється лише прибережна захисна смуга.

До складу водоохоронних зон повністю включаються лісові масиви, прилеглі до річкових долин, балок, які виконують водоохоронні функції. Їх межі приурочуються до штучних або природних рубежів – бровок річкових долин, балок, контурів угідь, шляхів, лісосмуг.

У водоохоронних зонах створюється система захисних лісових насаджень. До них відносяться стокорегулюючі та прибережні лісосмуги, а також лісові насадження на чітко виражених елементах

річкових долин (на заплаві, заплавлних терасах, схилах корінних берегів і на їх бровках).

У долинах річок за наявності виходів водовідвідних улоговин, для захисту земельних угідь від заносів продуктами ерозії, по їх днищах створюються мулофільтри – багаторядні смуги з кушових лоз, які висаджуються рядами перпендикулярно до водотоку. Довжина мулофільтрів визначається відмітками найвищого рівня підняття талих вод, а ширина на головному руслі улоговини повинна бути не менше 50 метрів, на другорядних – 20-30 метрів.

*Прибережні захисні смуги.* Прибережні захисні смуги виділяються в межах водоохоронних зон уздовж річок, морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності.

Прибережні захисні смуги є природоохоронною територією з режимом обмеженої господарської діяльності. Навколо водойм забороняється:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо;
- об'єкти, що є в прибережній захисній смузі, можуть експлуатуватися, якщо при цьому не порушується їх режим. Непридатні для експлуатації споруди, а також ті, що не відповідають встановленим режимам господарювання, підлягають винесенню з прибережних смуг.

Прибережні захисні смуги встановлюються по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок (з площею водозбору до 2 тисяч км<sup>2</sup>), струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 га – 25 м;
- для середніх річок, що розташовані в одній географічній зоні і мають площу водозбору від 2 до 50 тисяч км<sup>2</sup>, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 га – до 50 м;
- для великих річок, що розташовані у кількох географічних зонах і мають площу водозбору понад 50 тисяч км<sup>2</sup>, водосховищ на них та озер – 100 м.

Якщо крутизна схилів становить понад 3°, мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється. У межах існуючих населених пунктів захисна смуга встановлюється з урахуванням конкретних умов, що склалися.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів прибережна захисна смуга виділяється не менше 2 км від урізу води.

## 2.5. Аналіз та оцінка існуючих нормативів формування обмежень у використанні земель

Сучасні економічні, технічні та екологічні зміни породжують кризові ситуації у взаємовідносинах людини, суспільства і природи. Тому Україна потребує екологічної та продовольчої безпеки, поліпшення природоохоронної та сільськогосподарської діяльності. У цьому зв'язку маємо детально проаналізувати та оцінити наявні нормативи, прагнути до уніфікації, гармонізації при формуванні територіальних обмежень у використанні земель і інших природних ресурсів із врахуванням національних особливостей системи землекористування.

Правове регулювання встановлення обмежень у використанні земель регламентовано Земельним кодексом України (в редакції 2001 р.). У деяких нормах цього законодавчого документу мова йде про територіальні зони як засіб регулювання режиму діяльності на

відповідних територіях. Так статтею 179 визначено природно-сільськогосподарське районування земель:

1. Природно-сільськогосподарське районування земель – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур.

2. Природно-сільськогосподарське районування земель є основою для оцінки земель і розроблення землевпорядної документації щодо використання та охорони земель.

3. Використання та охорона сільськогосподарських угідь здійснюються відповідно до природно-сільськогосподарського районування.

Згідно ст. 110 Земельного кодексу України (2001 р.), на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Це правове регламентування є діяльністю органів виконавчої влади та місцевого самоврядування у сфері розроблення і реалізації по суті правил землекористування. Правила землекористування – це нормативно-правовий акт органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, які регулюють використання та зміну цільового призначення земельних ділянок за допомогою введення землевпорядних та містобудівних регламентів. Землевпорядний чи містобудівний регламент, в свою чергу, визначається як сукупність параметрів і видів використання земельних ділянок, а також їх допустимих змін при здійсненні будь-якої діяльності в межах відповідної території чи зони.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», *територія* – це частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси. Згідно статті 18 містобудівне зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (*функціональних зон*) населеного пункту, їх ландшафтної організації. Зонування території здійснюється з дотриманням таких вимог:



- 1) урахування попередніх рішень щодо планування і забудови території;
- 2) виділення зон обмеженої містобудівної діяльності;
- 3) відображення існуючої забудови територій, інженерно-транспортної інфраструктури та основних елементів планувальної структури територій;
- 4) урахування місцевих умов під час визначення функціональних зон;
- 5) установа для кожної зони дозволених і допустимих видів використання територій для містобудівних потреб, умов та обмежень щодо їх забудови;
- 6) узгодження меж зон з межами територій природних комплексів, смугами санітарно-захисних, санітарних, охоронних та інших зон обмеженого використання земель, червоними лініями;
- 7) відображення меж прибережних захисних смуг і пляжних зон водних об'єктів.

Одночасно, містобудівним законодавством передбачено, що функціональні території (зони) поділяються на територіальні зони (табл. 2.13).

Таблиця 2.13.

**Класифікація містобудівних функціональних зон  
на територіальні**

ГРОМАДСЬКІ ЗОНИ	
Г-1	Ділова зона
Г-1п	Перспективна ділова зона*
Г-2	Навчальна зона
Г-2п	Перспективна навчальна зона*
Г-3	Культурна та спортивна зона
Г-3п	Перспективна культурна та спортивна зона*
Г-4	Лікувальна зона
Г-4п	Перспективна лікувальна зона*
Г-5	Перспективна Торгівельна зона
Г-5п	Перспективна торгівельна зона*
ЖИТЛОВІ ЗОНИ	
Ж-1	Зона садибної забудови

Ж-1п	Зона перспективної садибної забудови*
Ж-1р	Зона садибної забудови визначеної під реконструкцію*
Ж-2	Зона блокованої малоповерхової житлової забудови
Ж-2п	Зона перспективної блокованої малоповерхової житлової забудови*
Ж-2р	Зона блокованої малоповерхової житлової забудови визначеної під реконструкцію * реконструкцію
Ж-3	Зона змішаної від 2-х до 4-х поверхів житлової забудови та громадської забудови
Ж-4	Зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови
Ж-4п	Зона перспективної змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови *
Ж-4р	Зона змішаної багатоповерхової житлової забудови та громадської забудови визначеної під реконструкцію*
Жтн	Зона житлової забудови тимчасової невідповідності
Жрез	Зона резервної житлової забудови*
РЕКРЕАЦІЙНІ ЗОНИ	
Р-1	Рекреаційна зона природних ландшафтів
Р-2	Рекреаційна зона активного відпочинку
Р-2п	Перспективна рекреаційна зона активного відпочинку*
Р-3	Рекреаційна зона озелених територій загального користування
Р-3п	Перспективна рекреаційна зона озелених територій загального ****користування
Р-4	Рекреаційна зона дач та колективних садів
Р-4п	Перспективна рекреаційна зона дач та колективних садів*
КУРОРТНІ ЗОНИ	
КЛ	Зона санаторіїв
КВТ	Зона установ відпочинку та туризму
ЗОНИ ТРАНСПОРТНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ТР-1	Зона транспортної інфраструктури містить території смуг відводу залізниці
ТР-2	Зона транспортної інфраструктури, до неї відносяться території залізничних і авто вокзалів, морських і річкових вокзалів, аеровокзалів, терміналів, транспортних вузлів
ТР-3	Зона транспортної інфраструктури, до неї відносяться території вулиць, майданів (в межах червоних ліній).
ЗОНИ ІНЖЕНЕРНОЇ ІНФРАСТРУКТУРИ	
ІН-1	Зона головних об'єктів електромережі

ІН-2	Зона головних об'єктів тепломережі, між-об'єктних котельень, розподільчих об'єктів електромережі
ІН-3	Зона магістральних інженерних мереж
<b>КОМУНАЛЬНО-СКЛАДСЬКІ ЗОНИ</b>	
КС-1	Зона розміщення об'єктів 1 класу санітарної класифікації
КС-2	Зона розміщення об'єктів 2 класу санітарної класифікації
КС-3	Зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації та цвинтарів
КС-3п	Перспективна зона розміщення об'єктів 3 класу санітарної класифікації та цвинтарів*
КС-4	Зона розміщення об'єктів 4 класу санітарної класифікації
КС-5	Зона розміщення об'єктів 5 класу санітарної класифікації
КСп	Перспективні комунально-складські зони*
<b>ВИРОБНИЧІ ЗОНИ</b>	
В-1	Зона підприємств I класу шкідливості
В-2	Зона підприємств II класу шкідливості
В-3	Зона підприємств III класу шкідливості
В-4	Зона підприємств IV класу шкідливості
В-5	Зона підприємств V класу шкідливості
Вр	Виробничі зони визначені під реконструкцію*
<b>СПЕЦІАЛЬНІ ЗОНИ</b>	
С-1	Рекреаційно-меморіальна зона
С-2	Меморіальна зона
С-3	Зона режимних об'єктів зв'язку
С-4	Зона військових об'єктів
С-5	Зона пенітенціарних установ
С-6	Зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах
С-6п	Перспективна зона зелених насаджень в санітарно-захисних зонах*
ПЗФ	Зона земель природно-заповідного фонду
ВП	Водні поверхні
СУ	Сільськогосподарські угіддя

Запропонована вище класифікація територіальних зон у сфері містобудування для визначення містобудівних регламентів достатньо ємна. Разом із тим, цього не достатньо для здійснення державної реєстрації обмежень у використанні земель.

Крім містобудівних територіальних зон виділяють природоохоронні, екологічні, економічні та інші територіальні зони, які є предметом регулювання режиму землекористування.

Зокрема, виділяються **приміські зони**, як сукупність прилеглих до міста землекористувань адміністративних районів, сільських і селищних рад, які утворюють з ним єдине ціле у функціонально-планувальному, соціально-економічному і територіальному землеустрої. Формування землекористування приміських зон здійснюють з метою:

1) регулювання земельних відносин і формування системи землекористування у процесі розміщення різного роду видів будівництва на прилеглий до міста території з урахуванням найбільш повного задоволення соціальних потреб та відпочинку міського й сільського населення;

2) економічно доцільного (в ринкових умовах) використання вільних від забудови земель з урахуванням: а) форм власності на землю та створення системи сталого землекористування у сільській місцевості; б) організації нових населених пунктів, а також розвитку міст і поселень; в) лісопаркових зон, які існують, а також організації нових зон, інших зелених насаджень й водойм; д) усіх видів замського відпочинку та спорту; е) розміщення пов'язаних з містом промислових підприємств, підприємств будіндустрії, транспортних споруд і складського господарства; є) розміщення водогосподарських та каналізаційних споруд, ліній електропередач, споруд і пристроїв газопостачання, теплопостачання та зв'язку для обслуговування міста і приміської зони; ж) розвитку земель запасу сільськогосподарського виробництва.

У цьому зв'язку до основних завдань формування землекористування приміської зони міст належать:

❖ розміщення на її території типів землекористування різних об'єктів будівництва, безпосередньо пов'язаних з містом (об'єкти містоутворювального значення включно), відповідно до перспективного розвитку міста і поселень приміської зони;

❖ формування розселення у приміській зоні її жителів і котеджного та садового землекористування частини населення міста;

❖ створення зеленого поясу (зеленої зони) навколо міст, який має оздоровче значення, з урахуванням його основних обмежувальних функцій як частини всієї системи зелених насаджень міста та його приміської зони;

❖ організація позаміських зон короткочасного та тривалого масового відпочинку населення міста та приміської зони;

❖ формування системи міжселищних центрів культурно-побутового обслуговування населення, в якій місто – це головний центр зосередження різних установ та закладів;

❖ раціональне використання сільськогосподарських земель приміської зони з урахуванням перспектив розвитку всіх розташованих в її межах населених місць і задоволенням їхніх потреб у сільськогосподарській продукції.

Межі приміської зони встановлюють залежно від розміру міста, місцевих умов (рельєфу, розташування лісів, водойм тощо).

До складу приміської зони віднесено: 1) земельні ділянки, які визначені як резервні території міста для житлової забудови, будівництва наукових, громадських, лікувальних, профілактичних та інших закладів; 2) лісопарковий пояс, місця та зони масового відпочинку й спорту, захисні зелені насадження, ділянки існуючих і нових підприємств будівельної промисловості, складського господарства, приміських сільськогосподарських підприємств та організацій, які займаються виробництвом і переробкою овоче-молочних продуктів; споруди водопроводу, каналізації, енергопостачання, транспорту та зв'язку міста. Використання земель приміської зони регулюється земельним і містобудівним законодавством.

Отже, приміські зони також мають свій спеціальний режим для організації використання та охорони земель і потребують регламентування через обмеження у використанні земель та інших природних ресурсів.

**Екологічні зони** – це територіальні одиниці, які характеризуються спеціальними умовами функціонування і охорони навколишнього середовища.

В свою чергу екологічні зони поділяються на **природно-заповідні зони** – ділянки суходолу або водного простору, природні комплекси яких мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне, рекреаційне значення а також прилегла охоронна територія [113].

Стаття 3 «Класифікація територій та об'єктів природно-заповідного фонду України» закону України «Про природно-заповідний фонд України» передбачає, що до природно-заповідного фонду України належать:

- природні території та об'єкти – природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища;

- штучно створені об'єкти – ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва;

- заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної і наукової, історично-культурної цінності можуть бути загальнодержавного або місцевого значення.

Залежно від походження, інших особливостей природних комплексів та об'єктів, що оголошуються заказниками чи пам'ятками природи, мети необхідного режиму охорони заказники поділяються на: а) ландшафтні, б) лісові, в) ботанічні, загально-зоологічні, орнітологічні, ентомологічні, іхтіологічні, гідрологічні, загально-геологічні, палеонтологічні та карстово-спелеологічні; д) пам'ятки природи поділяються на комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні.

Законом України «Про курорти» [126] передбачено **курортні зони**, які мають особливе рекреаційне значення і це визначає їхню

еколого-енормічну спеціалізацію. Статтею 10 закону визначено, що курорт – це освоєна природна територія на землях оздоровчого призначення, що має природні лікувальні ресурси, необхідні для їх експлуатації будівлі та споруди з об'єктів інфраструктури, використовується з метою лікування, медичної реабілітації, профілактики захворювань та для рекреації і підлягає особливій охороні. Лікувально-оздоровча місцевість – це природна територія, що має мінеральні та термальні води, лікувальні грязі, озокерит, ропу лиманів та озер, кліматичні та інші природні умови, сприятливі для лікування, медичної реабілітації та профілактики захворювань.

Законом України «Про природно-заповідний фонд України» [113] визначено також зони екологічного лиха, під якою розуміється територія, в межах якої відбулися стійкі негативні, несумісні з життєдіяльністю людини, зміни навколишнього середовища. Зокрема, статтею 1 «Визначення зони надзвичайної екологічної ситуації» визначено, що **зона надзвичайної екологічної ситуації** – окрема місцевість України, на якій виникла надзвичайна екологічна ситуація.

Надзвичайна екологічна ситуація – надзвичайна ситуація, при якій на окремій місцевості сталися негативні зміни в навколишньому природному середовищі, що потребують застосування надзвичайних заходів з боку держави.

Негативні зміни в навколишньому природному середовищі – це втрата, виснаження чи знищення окремих природних комплексів та ресурсів внаслідок надмірного забруднення навколишнього природного середовища, руйнівного впливу стихійних сил природи та інших факторів, що обмежують або виключають можливість життєдіяльності людини та провадження господарської діяльності в цих умовах.

**Зони територіальної охорони** – це територія, яка встановлюється для прикриття, охорони і захисту державного кордону, морського узбережжя, острівних зон, важливих об'єктів і комунікацій, а також режимні територіальні одиниці.

Згідно тимчасового порядку формування територіальних зон, затвердженого наказом Держкомзему 28.08.2008 № 334, **територіальна зона** – це частина території, яка характеризується особливим правовим режимом використання земельних ділянок, межі якої визначені при зонуванні земель.

Земельний кодекс України визначає такі зони: охоронні зони (стаття 112); зони санітарної охорони (стаття 113); санітарно-захисні зони (стаття 114); зони особливого режиму використання земель (стаття 115).

*Охоронні зони* створюються:

а) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;

б) уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

*Зони санітарної охорони* створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести завдати шкоду підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені.

*Санітарно-захисні зони* створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових

об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Зони особливого режиму використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах. Уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель. Розмір та правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону.

Разом з тим, тимчасовим порядком формування територіальних зон (ТЗ) передбачена їх класифікація, до яких віднесено:

- ❖ ТЗ – межі адміністративно-територіальних утворень формуються відповідно до затвердженої в установленому порядку землевпорядної документації. В разі відсутності такої документації можливе використання в роботі проектів формування територій сільських, селищних, міських рад та населених пунктів;

- ❖ ТЗ розподілу земель за їх цільовим призначенням формується відповідно до наявної документації із землеустрою;

- ❖ ТЗ містобудівної цінності формується для міст державного, обласного та районного значення, відповідно до ДБН 360-92 ( v0044481-92 ) (із змінами), при цьому додатково повинні вказуватися території за межами населених пунктів, які мають містобудівну цінність на підставі прийнятих генеральних планів розвитку територій;

- ❖ ТЗ архітектурно-планувального зонування земель формується на основі даних управління містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства;

- ❖ ТЗ дії санітарно-гігієнічних факторів формується на основі виконаних землевпорядних та топографо-геодезичних робіт. При

цьому визначаються: 1) санітарно-захисні зони вздовж промислових та комунальних підприємств, розміри яких визначаються проектом землеустрою та ДБН 360-92 (v0044481-92) (із змінами); 2) санітарно-захисні зони інженерно-технічних споруд і комунікацій, розміри та межі визначаються нормативними вимогами до відповідних споруд та комунікацій, відповідно до ДБН 360-92 (v0044481-92 ) (із змінами);

- ❖ ТЗ економіко-планувального зонування, оціночні райони формується на основі землеоціночних робіт (економічна та грошова оцінка). Виділяються окремі території в межах адміністративно-територіальних одиниць, на яких проведено економічну та грошову оцінку земель. Дані вносяться за результатами виконаних робіт;

- ❖ ТЗ агровиробничих груп формується за результатами виконаних робіт із бонітування ґрунтів. Вихідними даними можуть виступати схеми поділу земель колективної власності на земельні частки (паї), схеми формування територій;

- ❖ ТЗ дії інженерно-геологічних факторів формується в межах адміністративно-територіальних одиниць за даними відповідних вишукувань та обстежень;

- ❖ ТЗ обмежень та обтяжень у використанні земель, земельних сервітутів формується в межах окремих територій та земельних ділянок, відповідно до яких встановлено обмеження та обтяження згідно до закону або договору;

- ❖ ТЗ особливого режиму використання земель формується відповідно до ст. 115 Земельного кодексу України ( 2768-14 ), інших нормативно-правових актів, розробленої документації із землеустрою;

- ❖ ТЗ особливого захисту та охорони земель формується відповідно розробленої документації із землеустрою;

- ❖ ТЗ охоронних зон інженерних споруд формуються відповідно до ДБН 360-92 (v0044481-92) (із змінами) та іншої нормативної документації. При цьому визначаються охоронні зони ЛЕП (напругою 10 кВ та вище), ліній зв'язку (наземні та підземні),

навколо випромінювальних споруд, телерадіостанцій та радіорелейних ліній, інші захисні смуги та охоронні зони. Розміри та межі ТЗ визначаються згідно ДБН 360-92 (v0044481-92) (із змінами) та інших нормативних документів.

Існують різні види територіальних обмежень у використанні земель і інших природних ресурсів, що обумовлені правовими підставами свого виникнення, здійснення і припинення, правовими наслідками, суб'єктом і об'єктом складом, завданнями, функціями, цілями і способами обмеження, обмеженістю з обтяженням земельних ділянок і т. д. З'ясування цих видів сприяє поглибленому розумінню правової природи і призначенню обмежень у використанні земель і інших природних ресурсів. Проте, існуюча система нормативів формування територіальних обмежень у використанні земель і інших природних ресурсів з точки зору господарського використання не досконала й потребує унормування.

### **Завдання для самоперевірки**

#### **Підрозділ 2.1.**

1. Розкрийте відмінність змісту понять «інститут», «інституційні одиниці».
2. Що необхідно вкласти в сутність поняття «інституціональне середовище» та що саме має передувати його формуванню?
3. Охарактеризуйте принципи гарантування права власників розпоряджатися земельними ділянками, пов'язаних із наявними обмеженнями.
4. Розкрийте зміст обмеження права володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, наведіть приклади.
5. Охарактеризуйте обмеження права власності за: а) об'єктом; б) суб'єктом; в) змістом.
6. Обгрунтуйте сутність еколого-економічних імператив, важливість їх врахування у сфері землекористування при формуванні обмежень у використанні земель.

7. Поясніть доцільність утворення самостійного інституту обмежень у використанні земель і обмежень у використанні земельних ділянок.

8. Назвіть складові та відповідні їм напрями з удосконалення інституційного середовища формування та встановлення обмежень у використанні земель і земельних ділянок у відповідності до сучасних вимог.

#### **Підрозділ 2.2.**

9. Сформулюйте підстави встановлення обмежень у використанні земель і земельних ділянок згідно законодавства.

10. Обгрунтуйте можливість створення охоронних зон у відповідності до чинних норм земельного законодавства та вкажіть на види заборон в межах цих зон.

11. Обгрунтуйте можливість створення зон санітарної охорони у відповідності до чинних норм земельного законодавства та вкажіть на види заборон в межах цих зон.

12. Обгрунтуйте можливість створення санітарно-захисних зон у відповідності до чинних норм земельного законодавства та вкажіть на види заборон в межах цих зон.

13. Обгрунтуйте можливість створення зон особливого режиму використання земель у відповідності до чинних норм земельного законодавства та вкажіть на види заборон в межах цих зон.

14. Розкрийте сутність особливого режиму використання земель у прикордонній смузі, що встановлюється уздовж державного кордону України.

15. Перелічіть види режимоутворюючих об'єктів навколо яких встановлюються охоронні зони.

16. Сформулюйте розуміння поняття водоохоронна зона та вкажіть на види заборон в межах цих зон.

17. Перелічіть види режимоутворюючих об'єктів навколо яких встановлюються санітарно-захисні зони.

18. Розкрийте зміст права земельного сервітуту, наведіть види права земельного сервітуту.

19. Назвіть випадки припинення дії земельного сервітуту.

20. Якими законодавчими актами регулюється поняття сервітуту, його зміст, встановлення та припинення.

21. Розкрийте сутність понять «емфітевзис», «суперфіцій», підстави для їх набуття, а також їх зміст.

22. Назвіть випадки припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

### **Підрозділ 2.3.**

23. Якими підзаконними актами регулюються режимоутворюючі об'єкти та встановлення навколо них зон обмежень у використанні земель?

24. Обґрунтуйте для яких цілей встановлюються охоронні зони на трасах кабельних і повітряних ліній електрозв'язку і навколо випромінюючих споруд електрозв'язку, яким нормативним документом це врегульовано?

25. Назвіть діючі заборони у межах охоронних зон ліній електрозв'язку і навколо випромінюючих споруд електрозв'язку.

26. Назвіть діючі заборони у межах охоронних зон повітряних і кабельних ліній, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв.

27. Які дії мають здійснювати енергетичні підприємства для забезпечення збереження електричних мереж і яким нормативним документом це врегульовано?

28. Вкажіть яким підзаконним актом визначено основні вимоги щодо встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності та режим їх використання.

29. Назвіть діючі заборони у межах смуги відчуження автомобільних (позаміських) доріг і червоних ліній міських вулиць і доріг і яким нормативним документом це врегульовано?

30. Яким підзаконним актом передбачені заходи для охорони об'єктів магістрального трубопровідного транспорту зважаючи на їх стратегічне значення та назвіть їх.

31. Назвіть діючі заборони у межах охоронних зон магістрального трубопровідного транспорту в установленому законодавством порядку і яким нормативним документом це врегульовано?

32. Яким підзаконним актом встановлюється єдиний правовий механізм визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режим ведення господарської діяльності в них?

33. При дотриманні режиму регульованої господарської діяльності у водоохоронній зоні забороняється вчиняти певні дії, назвіть їх.

### **Підрозділ 2.4.**

34. Наведіть розміри санітарно-захисних зон для рослинницьких підприємств.

35. Наведіть розміри санітарно-захисних зон для тваринницьких підприємств (ВРХ, свинарських, птахівничих).

36. Наведіть розміри санітарно-захисних зон для складів з метою зберігання отрутохімікатів і мінеральних добрив, складів сильнодіючих отруйних речовин.

37. Наведіть розміри санітарно-захисної зони для рослинницьких підприємств і селянських (фермерських) господарств до житлової забудови (м).

38. Наведіть розміри санітарно-захисної зони для тваринницьких підприємств (ВРХ, свинарських, кролівничих, птахівничих) і селянських (фермерських) господарств до житлової забудови (м).

39. Розкрийте послідовність проектування контурної організації території.

40. В яких двох модифікаціях проводиться смугове розміщення посівів.

41. Назвіть діючі заборони у межах водоохоронних зон.

42. Назвіть діючі заборони у межах прибережних захисних смуг.

#### **Підрозділ 2.5.**

43. Поясніть поняття «правила землекористування» і значення їх для розвитку науки і вдосконалення практики.

44. Містобудівним законодавством передбачено класифікацію функціональних територій (зон) на територіальні зони, перелічіть їх.

45. Обґрунтуйте мету формування землекористування приміських зон у функціонально-планувальному, соціально-економічному і територіальному землеустрої.

46. Сформулюйте ваше розуміння поняття «екологічні зони», «природно-заповідні зони» та поясніть їх взаємозалежність.

47. Поясніть призначення курортних зон, наведіть їх визначення та правовий режим їх використання згідно законодавчих норм.

48. Поясніть призначення зони надзвичайної екологічної ситуації, наведіть їх визначення та правовий режим їх використання згідно законодавчих норм.

49. Розкрийте зміст понять «зона територіальної охорони», «територіальна зона» і яким нормативним документом це врегульовано?

50. Наведіть класифікацію зон у відповідності до Земельного кодексу України.

51. Тимчасовим порядком формування територіальних зон (ТЗ) передбачена їх класифікація. Надайте перелік цих зон.

## **Частина друга.**

### **КЛАСИФІКАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ТА ОЦІНКА НЕДООДЕРЖАНИХ ДОХОДІВ ПІД ЇХ ДІЄЮ**



## РОЗДІЛ 3.

### КЛАСИФІКАЦІЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

#### 3.1. Аналіз та оцінка підходів до класифікації обмежень у використанні земель

Важливим напрямом дослідження юридичної природи обмежень у використанні земель є їх класифікація. Зокрема, класифікація сукупності правових норм щодо обмеження у використанні земель на окремі групи (види), типи на підставі науково обґрунтованих критеріїв є ефективним дослідницьким засобом для поглибленого з'ясування змісту та природи обмежень у використанні земель, виявлення прогалин як у правовому регулюванні суспільних відносин у даній сфері, так і прогалин у загальних уявленнях про динаміку розвитку інституту обмежень у використанні земель, окремих субінститутів, які входять до його складу. Нарешті, класифікація дає можливість отримати додаткові знання, необхідні для формування теоретичних висновків та прикладних пропозицій щодо вдосконалення відповідних правових норм.

Практично в кожній науковій та навчальній роботі з земельного, екологічного та природоресурсного права провадиться класифікація обмежень у використанні земель за певними критеріями. Разом з тим, про необхідність застосування класифікації при дослідженні проблеми обмежень у використанні земель свідчить, зокрема, наявність суперечностей у правовому регулюванні обмежень прав на землю, які не можна не помітити при аналізі положень, закріплених у ЗК України (статті 110 – 115). З метою усунення цих суперечностей та інших недоліків правового регулювання обмежень у використанні земель необхідно, на наш погляд, мати глибше уявлення про юридичну, екологічну та природоресурсну природу інституту обмежень у використанні земель.

В теорії земельного, екологічного та природоресурсного права, окремі аспекти видів та типів обмежень у використанні земель розглядалися при дослідженні правових режимів окремих категорій земель, впливу режимоутворюючих об'єктів на обсяг прав суб'єктів землевласників, землекористувачів щодо використання земельних ділянок та питань правової охорони земель, зокрема в працях: В.І. Андрейцева, Д.І. Бабміндри, Д.В. Бусуйок, Т. М. Гапотченко, Й. М. Дороша, А.А. Жлоби, Є.О. Іванової, І.О., Х. М. Марич, С.О. Погрібного, В.І Семчика, В.І. Сіряка, А.М. Третяка та ін. Але комплексного дослідження класифікації обмежень у використанні земель в залежності від їх змісту не проводилось. Цій тематиці частково присвячені праці Д.І. Бабміндри, Д.С.Добряка, Д.В. Бусуйок, А.М. Третяка, Н.В. Черкаської.

Проаналізовані норми земельного законодавства свідчать, що законодавець під обмеженнями у використанні земель вбачає різного роду умови і заборони, виконання яких пов'язане з використанням земельних ділянок й об'єктів, розташованих на них, а також із проведенням будівництва та інших видів діяльності (ч. 1 ст. 111 ЗК України). Отже, в диспозиції статті міститься зміст обмеження у використанні земель, що обумовлює поведінку землевласників або землекористувачів щодо її використання у разі встановлення на ній обмежень.

Визначення змісту обмеження у використанні земель більшою мірою через заборони та умови щодо використання земельної ділянки зумовлено специфікою землі, бо як зазначають науковці, вона є найважливішою складовою частиною навколишнього природного середовища, що характеризується особливістю природної структури – ґрунтовим покривом, розміщенням і поширенням рослинності, водними об'єктами, корисними копалинами та іншими ресурсами, які використовуються як засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві або як місце розташування різноманітних об'єктів тощо [176, 208]. Тому, зазначені види обмежень у використанні земель є найпоширенішими.

На підставі цього Черкаська Н.В. [245] запропонувала класифікацію обмежень у використанні земель за такими видами: а) заборони щодо використання земельної ділянки; б) умови використання земельної ділянки; в) призупинення права на земельну ділянку; устанавлення лімітів щодо використання земельних ділянок.

У свою чергу і заборони, як вид обмеження у використанні земель, мають різну кінцеву спрямованість їх впливу на поведінку землевласників та землекористувачів при використанні земельних ділянок та мету їх встановлення. У цьому зв'язку виокремлені заборони щодо:

- а) здійснення певного виду діяльності на земельній ділянці;
- б) способів використання земельної ділянки в межах території дії обмежень;
- в) розміщення об'єктів в межах території дії обмежень;
- г) кола суб'єктів, які не можуть перебувати в зоні встановлення обмеження прав на земельні ділянки.

*Заборони щодо здійснення певного виду діяльності на земельній ділянці (або її частині) в межах дії обмежень.* Відповідні заборони виключають можливість проводити певну діяльність на території дії обмежень та встановлюються з метою охорони земельних ділянок, режимоутворюючих об'єктів та зменшення негативного антропогенного впливу на навколишнє природне середовище. Так, у зоні посиленого радіоекологічного контролю забороняється: а) будівельна діяльність підприємств, які шкідливо впливають на здоров'я населення і навколишнє середовище; б) будь-яка діяльність, що погіршує радіоекологічну ситуацію; в) рекреаційна діяльність або інша діяльність, яка пов'язана з природокористуванням, яке не відповідає вимогам норм радіаційної безпеки, що слідує з аналізу ст. 18 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» [112].

*Заборони щодо способів використання земельної ділянки в межах території дії обмежень.* Відповідні заборони є достатньо поширеними, і полягають у обмеженні землевласника або

землекористувача у виборі способів використання земельної ділянки (або її частини), що встановлюється для охорони земель, режимоутворюючих об'єктів, захист населення та зменшення негативного антропогенного впливу на людей, довкілля та інші природні об'єкти. Так, в прибережних захисних смугах уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах, забороняється розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і заліснення), а також садівництво та городництво; зберігання та застосування пестицидів і добрив; влаштування літніх таборів для худоби ( ст. 89, 90 Водного кодексу України (далі – ВК України) [17].

*Заборони щодо розміщення об'єктів в межах території дії обмежень* передбачені законодавством майже на всіх територіях, що встановлюються навколо/уздовж режимоутворюючих об'єктів. Встановлення таких обмежень пов'язано із забезпеченням збереження природних об'єктів, зменшення на них антропогенного впливу, забезпечення експлуатації та захисту від забруднення, пошкодження і руйнування цих об'єктів, а також захисту населення від наслідків діяльності таких об'єктів. Відповідні об'єкти можуть бути, як природного характеру, що перебувають в природному стані (дерева, чагарники тощо), так і ті, що створені в результаті людської діяльності або природні об'єкти, вилучені із природного стану (архітектурні об'єкти, будівельні матеріали, об'єкти, що створені в результаті людської діяльності тощо) Так, в охоронних зонах територій та об'єктів природно-заповідного фонду забороняється будівництво промислових та інших об'єктів, які можуть призвести до негативного впливу на території, та об'єкти природно-заповідного фонду (ст. 40 Закону України «Про природно-заповідний фонд України») [113].

*Заборони щодо визначення кола суб'єктів, які не можуть перебувати в зоні встановлення обмеження прав на земельні ділянки* встановлюються для забезпечення державної безпеки, захисту населення та збереження/охорони природних об'єктів. Відповідні

заборони встановлюються місцевими державними адміністраціями разом з відповідними підрозділами Державної прикордонної служби переважно на земельних ділянках (або їх частинах) в межах прикордонної смуги та контрольованого прикордонного району, шляхом визначення місць масового відпочинку населення та місця для купання і рибальства (п.п. 14, 15 Положення про прикордонний режим). Також в межах прикордонної смуги та контрольованого прикордонного району забороняється проживання іноземних осіб та осіб без громадянства (п. 8 Положення про прикордонний режим).

Аналіз чинного законодавства дає підстави стверджувати, що умови використання земельної ділянки, на території, де діють обмеження, також можна розділити на декілька груп, до яких віднесено: а) умови одержання спеціальних дозволів на використання земельної ділянки; б) умови можливих способів використання земельної ділянки; в) гранично допустимих норм навантаження на земельну ділянку; д) щільності, висоти, глибини і строків використання та забудови земельної ділянки (просторово-планувальні умови) е) збереження зелених насаджень та охорони природного середовища помешкання і шляхів міграції тварин; та ін. є) забезпечення прав інших суб'єктів та/або терпіння дій третіх осіб у разі встановлення земельного сервітуту; ж) будівельно-ремонтні умови.

*Умови щодо одержання спеціальних дозволів, на використання земельної ділянки в межах дії обмежень*, встановлюються для збереження режимоутворюючих об'єктів та зменшення антропогенного впливу на них. Так, на території охоронних зон, зон регулювання забудови, зон охоронюваного ландшафту, зон охорони археологічного культурного шару проведення земляних робіт може здійснюватись лише за дозволом центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини (ст. 32, 35 Закону України «Про охорону культурної спадщини») [103]. Також, у прилеглий зоні біля розміщення та функціонування меліоративних систем виконання будь-яких робіт та розміщення окремих об'єктів може здійснюватись після отримання дозволу спеціально

уповноваженого центрального органу виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель (ст. 24 Закону України «Про меліорацію земель») [99].

*Умови щодо можливих способів використання земельної ділянки.* Відповідні обмеження передбачають можливість використання земельної ділянки (або її частини) лише певним (допустимим) способом. Встановлення таких обмежень здійснюється для захисту населення від впливу стихійного лиха, гарантування безпеки населення та відновлення властивостей природних ресурсів та їх збереження. Так, прибережні землі річок, на яких встановлюються зони їх можливого затоплення внаслідок повеней та паводків один раз на два роки, земельні ділянки можуть використовуватися тільки як природні сіножаті та пасовища (п. 10 Порядку використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків) [183].

*Такі умови як гранично допустимі норми навантаження на земельну ділянку в межах території дії обмежень* також є поширеними у законодавстві. Метою їх встановлення є охорона земель від антропогенного впливу та забезпечення належної експлуатації режимоутворюючих об'єктів. Так, в охоронних зонах уздовж ліній електрозв'язку встановлюються обмеження щодо: можливого навантаження на земельну ділянку, що складає не більше п'яти тонн, а також проведення робіт ударними механізмами вагою понад п'ять тонн (п. 9 Правил охорони ліній електрозв'язку) [185]. Такі ж умови встановлено щодо гранично допустимих норм навантаження використання земельних ділянок, які розташовані у межах охоронних зон, у місцях, де прокладено магістральні трубопроводи (п. 12 Правил охорони магістральних трубопроводів [186]) та в охоронних зонах об'єктів культурної спадщини, на охоронюваній археологічній території, в історичних ареалах населених пунктів (ст. 35 Закону України «Про охорону культурної спадщини») тощо.

Умови щодо щільності, висоти, глибини і строків використання та забудови земельної ділянки (просторово-планувальні умови) встановлюються тоді, коли на земельній ділянці або її частині розміщуються лінійні комплекси інженерних споруд (газо-, водо-, нафто- проводів; ліній електрозв'язку тощо), історичні та археологічні пам'ятники, або певні об'єкти, навколо яких встановлюються вільні від забудови зони (або зони забудови обмежені у просторі), а також у разі наявності певних (фізичних, хімічних, геологічних, сейсмічних та ін.) характеристик земель (ерозії, селеї, підтоплення, затоплення, заболочення, засолення, висушення, ущільнення, засмічення, забруднення промисловими і побутовими відходами і стоками, хімічними й радіоактивними речовинами тощо). Так, проведення будівельних і земляних робіт в охоронних зонах системи газопостачання допускається на відстані не менше ніж 15 м від газопроводу. Застосування ударних механізмів для розпушування ґрунту може застосовуватися на відстані не ближче ніж 3 м від підземного газопроводу, а механізми, здатні значно відхилитися від вертикальної осі (куля, клин-баба тощо),— на відстані не ближче ніж 5 м. Забивання паль (шпунтів) дозволяється проводити на відстані не ближче ніж 30 м від газопроводу. За необхідності забивання паль (шпунтів) на відстані менше ніж 30 м від газопроводу (але не ближче ніж на 10 м) стики газопроводу повинні бути відкриті на всій довжині забивання паль (шпунтів) плюс по 20 м від крайніх паль (п. 4.3.41, п 4.3.42 Правил безпеки систем газопостачання).

Умови щодо збереження зелених насаджень та охорони природного середовища проживання і шляхів міграції тварин. Сама назва таких обмежень вказує на мету їх встановлення, а саме охорони та збереження тварин та рослин. Умови щодо забезпечення охорони середовища існування, умов розмноження, та шляхів міграції тварин під час використання земельних ділянок землевласниками та землекористувачами шляхом забезпечення недоторканності ділянок, що становлять особливу цінність для збереження тваринного світу. У разі виникнення загрози знищення рідкісних рослин з територій, відведених під забудову населених пунктів, підприємств, споруд та

інших об'єктів, будівництво доріг, трубопроводів, ліній електропередачі і зв'язку, а також з тих земель, що підлягають затопленню, землевласники або землекористувачі таких земельних ділянок забезпечують пересадження цих рослин на ділянки з однотипними умовами місцезростання (ст. 27 Закону України «Про рослинний світ» [115] та ч. 2 ст. 11 Закону України «Про Червону книгу України» [122]). Умови щодо збереження зелених насаджень встановлюються до землевласників та землекористувачів у снігозахисних лісосмугах та у межах смуги відведення автомобільної дороги (ст. 48 Закону України «Про автомобільні дороги») [89].

*Будівельно-ремонтні умови* – метою їх встановлення є забезпечення належної експлуатації режимоутворюючих об'єктів, захисту населення та охорони земель від негативного впливу зазначених об'єктів.

Найпоширеніші з них стосуються землевласників та землекористувачів, земельні ділянки яких знаходяться в межах смуги відведення автомобільних (позаміських) доріг або червоних ліній міських вулиць і доріг. Так, у разі розміщення земельних ділянок в межах смуг відведення автомобільних (позаміських) доріг або червоних ліній міських вулиць і доріг їх землевласники та землекористувачі здійснюють утримання в належному стані охоронні зони інженерних комунікацій, тротуари, обладнані стоянки автомобілів, трамвайне полотно та інші елементи дорожніх об'єктів; забезпечують прибирання сміття, снігу, опалого листя та інших відходів, а в разі потреби проводять обробку тротуарів протиожеледними матеріалами; забезпечують належний технічний стан інженерних комунікацій, обладнання, споруд та інших використовуваних елементів дорожніх об'єктів відповідно до їх функціонального призначення та діючих нормативів (п. 25 Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони) [212] тощо.

Умови щодо забезпечення прав інших суб'єктів та/або терпіння дії третіх осіб у разі встановлення земельного сервітуту. Відповідні обмеження встановлюються для забезпечення доступу на земельну ділянку для ремонту об'єктів інфраструктури (електричних мереж (п. 8, п. 13 Правил охорони електричних мереж [185]), ліній зв'язку (ч. 6 ст. 10 Закону України «Про телекомунікації» [117]), комунікацій трубопроводів (ч. 2 ст. 11 Про трубопровідний транспорт» [120]) тощо), або забезпечення права інших суб'єктів щодо полювання, ловлі риби, збору дикоростучих рослин та інших рекреаційних цілей (ч.3 ст. 6 Закону України «Про екологічну мережу України» [93]).

Разом з тим, використання земельної ділянки насамперед в господарських цілях, супроводжується встановленням на земельних ділянках (або їх частинах) інших видів обмежень прав на земельних ділянках землевласників та землекористувачів, які не охоплюються зазначеними в ЗК України (умовами і заборонами), проте здатні суттєво вплинути як на стан земельних ділянок, так і на господарську діяльність зазначених вище суб'єктів.

На підставі проведеного аналізу законодавчих норм, практики їх застосування та загально-теоретичних положень щодо обмежень прав крім зазначених вище видів обмежень у використанні земель (за їх змістом), Черкаською Н.В [245] запропоновано виокремити такі види: *призупинення права* на земельну ділянку та *установлення лімітів*.

Закріплення такого виду обмежень як призупинення права на земельну ділянку може мати місце у разі:

а) введення воєнного або надзвичайного стану в державі, стихійних лих, деградаційних і абразійних процесів (землетрусів, епізоотій, пожарів, селів, паводків, тощо). Це твердження впливає з аналізу змісту ст. 147 ЗК України; ст. 1, ст. 2, ст. 4, п. 4 ст. 6 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» [109] та ст. 1, ст. 2, ст. 4, п. 4 ст. 6 Закону України «Про правовий режим надзвичайного стану» [111], які містять підстави тимчасово обмежувати права землевласників або землекористувачів на земельну ділянку (або її частину) у разі введення воєнного або надзвичайного стану в

державі, а також оголошення окремої місцевості зоною надзвичайної екологічної ситуації (ст. ст. 5-8 Закону України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації») [98]. Це означає, що метою встановлення таких обмежень є забезпечення інтересів держави та захист суспільства.

б) використання земельної ділянки, яке загрожує життю або здоров'ю людей та тварин, безпеці суспільства та (або) держави. Наявність вищезазначених наслідків використання земельної ділянки або виникнення загрози безпеці державі може привести до обмеження прав землевласників та землекористувачів шляхом їх призупинення. Зокрема, це стосується використання деградованих, малопродуктивних та техногенно-забруднених земель, які, згідно зі ст. 172 ЗК України, підлягають консервації.

в) включення земельної ділянки (або її частини) до території дії загальнодержавних або регіональних програм із питань розвитку земельних відносин, раціонального використання, охорони земель і проведення земельної реформи, виконання яких унеможливує використання земельної ділянки її власником або землекористувачем за цільовим призначенням. Призупинення прав на земельну ділянку (або її частину), в даному випадку, обумовлено суспільними інтересами.

Установлення лімітів щодо використання земельних ділянок обумовлено забезпеченням здоров'я населення й охороною навколишнього природного середовища, у тому числі і земельних ділянок. Відмінністю від попереднього виду обмежень є те, що в даному випадку право на земельні ділянки не призупиняється, а лише лімітується (нормується, дозується) застосування певних хімічних речовин та обсяг фізичного впливу на стан навколишнього середовища у разі використання земельної ділянки. Можливість встановлення таких обмежень передбачається ст. 13 Закону України «Про пестициди і агрохімікати» [107] та Закону України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» [95], де зазначається, що спеціально уповноваженим центральним

органом виконавчої влади з питань аграрної політики встановлюються ліміти застосування пестицидів і агрохімікатів на території, що зазнала радіоактивного забруднення, а також у зонах надзвичайних екологічних ситуацій. Отже, наведене вище, дає підстави стверджувати, що наявність певних факторів на земельній ділянці (або її частині) є підставою для встановлення обмеження прав, які характеризуються підвищеними вимогами до землевласників або землекористувачів щодо користування та (або) охорони земельної ділянки, яке встановлюється лише в інтересах суспільства та (або) держави. Причому зміст таких обмежень визначається лише в законодавстві.

Крім того, Черкаська Н.В. [245, 247] вказує, що обмеження у використанні земель землевласниками та землекористувачами можна класифікувати і за іншими підставами, а саме: а) *за дією в часі* – постійні (заборони, умови) та тимчасові (призупинення, установа лімітів); б) *в залежності від мети їх встановлення*: охоронні – встановлюються для охорони людей та природного навколишнього середовища (водних об'єктів, земельних ділянок, ґрунтів, тварин, птахів тощо (ст. 54 ЗК України, ст. ст. 76, 77 ЗК України; ст. 93 ВК України та ін.); захисні – встановлюються з метою захисту від впливу стихійних лих, катаклізмів, аварій, пожеж, магнітних полів тощо (ст. 60, ст. 63, ст. 64, ст. 114 ЗК України та ін.); збережувальні – встановлюються з метою збереження, міцності, стійкості, належної експлуатації, від пошкодження і руйнування режимоутворюючих об'єктів (ст. 69, ст. 72, ст. 79, ст. 169, ст. 170 ЗК України та ін.; гарантійні – встановлюються з метою гарантування безпеки суспільства та держави в цілому (ст. 3 Закону України «Про використання земель оборони» тощо); в) *в залежності від кола суб'єктів, на які вони розповсюджуються*: загальні (для всіх власників земельних ділянок та землекористувачів, на території яких існують обмеження) та спеціальні (мають юридичну силу лише для тих суб'єктів, що уклали відповідний договір) (ст. 110 ЗК України тощо).

Д.В. Бусуйок [9] виділяє в межах зон з особливими умовами землекористування обмеження у використанні земель за класифікаційними ознаками.

За *суб'єктами*, в інтересах яких вони встановлюються: а) обмеження, які встановлюються в інтересах користувачів землями несільськогосподарського призначення, на яких розташовані: військові об'єкти Збройних сил України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, об'єкти транспорту – залізничного, трубопровідного, об'єкти зв'язку, промислові об'єкти, курорти, території та об'єкти природно – заповідного фонду, геодезичні пункти, об'єкти, призначені для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, об'єкти культурної спадщини, повітряні і підземні кабельні лінії електропередачі, б) обмеження, які встановлюються в інтересах користувачів іншими природними об'єктами (водами тощо). Водокористувачів, в інтересах яких на землекористувачів покладаються певні обмеження, можна поділити на такі групи: користувачі водними об'єктами для питного водопостачання та користувачі водними об'єктами для лікувальних і оздоровчих потреб населення, в) обмеження, які встановлюються в суспільних інтересах. Що стосується обмежень прав на землю в суспільних інтересах, то в цьому випадку чітко визначених користувачів певним об'єктом природи, в інтересах яких встановлюються обмеження, немає. Проте певні суспільні інтереси існують. Зокрема, таким інтересом є необхідність відокремлення об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, від територій житлової забудови, територій рекреаційного призначення тощо.

З огляду на вище зазначене, Д.В. Бусуйок [9] вважає, що обмеження у використанні земель, які встановлюються в інтересах користувачів землями несільськогосподарського призначення та в інтересах користувачів іншими природними об'єктами, водночас є

важливими обмеженнями, які встановлюються й у суспільних інтересах. Так, у встановленні обмежень у використанні земель в межах охоронних зон навколо особливо цінних природних об'єктів зацікавлений не лише користувач земельною ділянкою несільськогосподарського призначення, а й суспільство в цілому.

За критерієм категорії земельної ділянки, на якій встановлюються зони з особливими умовами землекористування, обмеження у використанні земель нею запропоновано класифікувати на ті, що встановлюються на землях: а) сільськогосподарського призначення, б) житлової та громадської забудови, в) природно – заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, г) оздоровчого призначення, д) рекреаційного призначення, є) історико – культурного призначення, ж) лісового фонду, з) водного фонду; и) промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [8, 9].

За критерієм характеру змісту прав та обов'язків учасників правовідносин обмеження у використанні земель, що встановлюються в межах зон з особливими умовами землекористування, Д.В. Бусуйок класифікує на: а) обмеження, пов'язані з заборонаю здійснювати деякі з наданих власникам (користувачам) земельних ділянок прав. Зокрема, в межах охоронних зон територій та об'єктів природно – заповідного фонду не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно – заповідного фонду (ч.2 ст.40 Закону України «Про природно – заповідний фонд України» від 16 червня 1992 р.); б) обмеження, які поєднують в собі заборону здійснювати деякі з наданих власникам (користувачам) земельних ділянок прав та обов'язок втерплювати певні незручності при здійсненні ними своїх правомочностей. Так, власникам (користувачам) земельних ділянок забороняється споруджувати житлові, громадські та дачні будинки, будувати гаражі та автостоянки, садові та дачно – садові споруди, автомобільні дороги I – V категорії і тому подібне в межах охоронних зон, прилеглих до об'єктів магістрального трубопровідного транспорту. Крім того, в межах цих зон вони мають втерплювати дії

підприємств магістрального трубопровідного транспорту по контролю за технічним станом об'єктів магістрального трубопровідного транспорту та виконанню планових і аварійних робіт (п.11, 14 Правил охорони магістральних трубопроводів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. [186]).

За критерієм способу встановлення обмежень у використанні земель, в межах зон з особливими умовами землекористування, Д.В. Бусуйок пропонує класифікувати їх на: а) обмеження у використанні земель способом встановлення яких є правотворча діяльність, кінцевим результатом якої є прийняття закону (зокрема, до таких обмежень належать обмеження у використанні земель, в межах охоронних зон навколо історико – культурних заповідників, меморіальних парків, давніх поховань, архітектурних ансамблів і комплексів передбачені ч.2 ст.54 ЗК України [134]); б) обмеження у використанні земель способом встановлення яких є правотворча діяльність, кінцевим результатом якої є прийняття підзаконного нормативно – правового акта на основі та на виконання закону (наприклад, такими обмеженнями є обмеження у використанні земель у межах охоронних зон об'єктів магістрального трубопровідного транспорту передбачені Правилами охорони магістральних трубопроводів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. [186]); в) обмеження у використанні земель, способом встановлення яких є правотворча діяльність, кінцевим результатом якої є прийняття комплексу нормативно – правових актів, що складаються з закону та прийнятого на його основі та на його виконання підзаконного нормативно – правового акта (наприклад, обмеження прав на землю в межах охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності встановлені відповідно до ст.13 Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність» від 18 лютого 1999 р. [91] та Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та

інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 грудня 1999 р. [179]).

Значний теоретичний та практичний інтерес становлять запропоновані А.М.Третяком [221-224] класифікатори земель України за цільовим призначенням, обмежень права власності на землю, права на чужі земельні ділянки, обмежень прав при використанні земельних ділянок. Вказані напрацювання дозволили сформувати систему обмежень, на основі якої було побудовано якісні і кількісні характеристики охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, а також режими використання в них земель. Крім того, запропоновано здійснювати класифікацію обмежень у використанні земель за функціональною ознакою.

Д.І. Бабміндрю та Д.С. Добряком [43] класифіковано обмеження у використанні земель залежно від їх розміщення для власників землі та землекористувачів, до яких віднесено:

- обмеження в охоронних зонах ЛЕП;
- обмеження в охоронних зонах магістральних трубопроводів;
- обмеження у межах водоохоронних зон та прибережних смуг;
- обмеження у межах санітарно-захисної зони складу мінеральних добрив;
- обмеження у межах охоронних зон об'єктів культурної спадщини;
- обмеження у межах зони особливого режиму.

Для зручності використання діючого класифікатора обмежень у використанні земель у практиці його застосування, систематизації методів оцінки недоодержаних доходів власниками землі чи землекористувачами, розроблення механізмів стимулювання дотримання обмежень Й. М. Дорошем було запропоновано додатково класифікувати їх за типами, до яких віднесено: правові, агротехнічні та екологічні (табл. 3.1).

Таблиця 3.1.

## Класифікація обмежень у використанні земель за типами [56, с. 61]

Тип обмеження	Типи документів	Зміст та функціональне призначення обмеження
Правові обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, Держстандарти	<i>Право використання:</i> зміна цільового використання земель без проекту землеустрою; дотримання режиму використання земель для природоохоронних територій, охоронних і санітарно-захисних зон; заборона будівництва об'єктів; розробка корисних копалин (крім загальнопоширених); використання надзвичайно цінних земель методами і способами, які не погіршують їх якісний стан
Агротехнічні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, Держстандарти Підзаконні акти, нормативні документи, Держстандарти	дотримання норм ерозії ґрунтів та інших видів їх деградації; дотримання граничнодопустимих концентрацій хімічних, радіоактивних та інших шкідливих речовин у ґрунті; дотримання вимог екологічного зонування; збереження елементів екомережі України дотримання сівозмінних вимог; дотримання агротехнічних вимог, що використовуються при сільськогосподарському виробництві
Екологічні обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, Держстандарти	а) в охоронних зонах земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення: здійснення зрошувальних, осушувальних та хімічних меліорацій; застосування засобів хімізації; здійснення будь-яких видів будівництва; проведення організованого відпочинку, туризму, мисливства і рибальства; здійснення механізованих транспортних робіт; проведення геологорозвідувальних і пошукових робіт; порушення ґрунтового покриву; санітарно-захисні зони об'єктів, які знаходяться в охоронних зонах, або на територіях заповідних об'єктів; б) у водоохоронних зонах та прибережних смугах малих річок та водойм: скидання забруднених стічних вод; будівництво тваринницьких комплексів та



Тип обмеження	Типи документів	Зміст та функціональне призначення обмеження
		<p>господарських дворів; застосування засобів хімізації сільського господарства; корчування деревно-чагарникової рослинності та дрібнолісся ґрунтозахисного і водоохоронного значення; будівництво баз відпочинку, стоянок автомашин тощо; розміщення звалищ сміття, відходів виробництва; намівання та засипки заплавних озер і стариць; обробітку землі на відстані ближче 3 метрів від бровки русла.</p> <p>в) у санітарно-захисних зонах інженерно-технічних споруд і комунікацій: будь-яке будівництво будинків і споруд; проведення гірничих, вантажно-розвантажувальних, дно поглиблювальних, землечерпальних, вибухових, меліоративних робіт; виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 м та планування ґрунту; розміщення автозаправних станцій та інших сховищ мастил і палива; виконання сільськогосподарських робіт без погодження із експлуатаційними органами; влаштування звалищ;</p> <p>г) на радіоактивно забруднених територіях: застосування виробничих технологій, які не відповідають нормам радіаційної безпеки; обов'язковість створення буферних зон навколо населених пунктів; обов'язковість консервації сільськогосподарських угідь, де неможливе виробництво продукції рослинництва без перевищення контрольних рівнів.</p>

Що стосується класифікації обмежень прав на землю в інтересах сусідів, то у вітчизняній юридичній літературі така класифікація не провадилась. У цьому зв'язку, Бусуйок Д.В. на підставі аналізу ст.ст. 103 – 105 ЗК України виділила такі види обмежень прав на землю в інтересах сусідів, до яких віднесено: 1) обмеження за критерієм характеру юридичного титулу на сусідні земельні ділянки; 2) обмеження за критерієм характеру змісту прав та обов'язків учасників правовідносин [9].

За критерієм характеру юридичного титулу на сусідні земельні ділянки обмеження прав на землю поділяються на: а) обмеження прав

на землю, які покладаються на землевласників, б) обмеження прав на землю, які покладаються на землекористувачів. Цей критерій знаходить своє закріплення в ч.ч.1 – 2 ст. 103, ст.ст. 104, 105 ЗК України. Законодавець в цих статтях розглядає в якості сусідів як власників, так і користувачів земельних ділянок.

За критерієм характеру змісту прав та обов'язків учасників правовідносин обмеження прав на землю необхідно поділяти на [9]: а) обмеження, які покладають на сусідів обов'язок витерплювати певні незручності. Так, ч.1 ст.103 ЗК України встановлений дозволений вплив одного сусіда на земельну ділянку іншого сусіда, проти якого останній не може заперечувати, б) обмеження, які забороняють їм здійснювати певні дії. Цей вид обмежень прав на землю в інтересах сусідів викликаний тим, що ч. 2 ст. 103 ЗК України передбачена заборона на вчинення сусідами в межах використовуваних ними земельних ділянок дій, які можуть спричинити негативний вплив на сусідні земельні ділянки.

Тому доцільно також класифікувати обмеження прав на землю, які взаємопов'язані зі встановленням земельних сервітутів (така класифікація обмежень прав на землю не висвітлена в юридичній літературі). Науковцями проводилася лише класифікація земельних сервітутів, до традиційних критеріїв яких ними віднесені: характер панівної земельної ділянки – а) сільські, б) міські; зміст прав та обов'язків учасників правовідносин – а) позитивні, б) негативні; спосіб здійснення – а) постійні (безперервні), б) непостійні [23, с.203 – 204; 142, с. 22 – 28; 209, с.70 – 71]. Разом з тим, поза увагою вчених залишилися такі критерії класифікації земельних сервітутів, як строк дії земельних сервітутів, ознака платності та спосіб встановлення земельних сервітутів.

Бусуйок Д.В. вважає, що наявні класифікації земельних сервітутів не виключають доцільності проведення класифікації обмежень прав на землю, які пов'язані зі встановленням земельних сервітутів. Оскільки одним із наслідків встановлення земельних сервітутів є обмеження прав на землю, то класифікація обмежень

прав на землю, які пов'язані зі встановленням земельних сервітутів, має, на нашу думку, провадитися з врахуванням вище викладених критеріїв класифікації земельних сервітутів [9].

Проведені нею дослідження правового регулювання земельних сервітутів дають підстави для наступної класифікації обмежень прав на землю, які пов'язані зі встановленням земельних сервітутів.

Обмеження прав на землю слід, поділяти *за критерієм характеру вигоди*, яку обмеження надають власнику (користувачеві) панівної земельної ділянки. Зокрема, за цим критерієм зазначені обмеження прав на землю доцільно поділяти на: а) *дорожні*, до яких відносяться: право проходу та проїзду на велосипеді, право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, право прогону худоби по наявному шляху; б) *водні*, які включають: право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку, право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку, право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці та право проходу до природної водойми, право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; в) *будівельні*, до яких віднесено: право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; д) *інші обмеження* (обмеження, пов'язані з наданням особам, в інтересах яких вони встановлюються, права прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій) [9].

Види обмежень прав на землю, отримані в результаті проведення такої класифікації, не є вичерпними. Згідно ст. 99 ЗК України, можуть встановлюватися й інші обмеження прав на землю, не зазначені у цій статті.

За критерієм змісту прав та обов'язків учасників правовідносин, обмеження прав на землю пропонується поділяти на: а) *позитивні* (у випадку позитивних обмежень прав на землю власники (користувачі) панівних земельних ділянок здійснюють

фізичний вплив на обслуговуючі земельні ділянки. Наслідком цього є обов'язок власників (користувачів) обслуговуючої земельної ділянки витерплювати певні незручності. До цих обмежень відносяться обмеження, що виникають при встановленні передбачених ст.99 ЗК України земельних сервітутів); б) *негативні* (земельні сервітути, змістом яких є заборона власникам (користувачам) обслуговуючої земельної ділянки здійснювати деякі з наданих їм прав, поки що невідомі сучасному земельному законодавству України. Проте, це не виключає можливості їх встановлення. Треба відзначити, що наведені обмеження прав на землю були відомі римському праву. Зокрема, до них відносились: вимога, щоб сусід не забудовував своєї ділянки або будував не вище певних розмірів; вимога, щоб сусід не позбавляв би ділянку світла або виду) [23, с.204].

За критерієм способу здійснення обмеження прав на землю поділяються на: а) *постійні (безперервні)*. Постійні обмеження прав на землю забезпечують їх суб'єкту можливість безперервно користуватися обслуговуючою земельною ділянкою або надають йому право безстроково забороняти сусідам вчиняти деякі дії. До таких обмежень можна віднести обмеження, які виникають при реалізації права проводити воду з сусідньої земельної ділянки для водозабезпечення своєї будівлі; б) *непостійні (епізодичні)*. Непостійні обмеження прав на землю не можуть фізично здійснюватися безперервно, хоча юридично сервітуарій в будь – який момент може скористатися належним йому правом по відношенню до чужої земельної ділянки. Такими обмеженнями прав на землю є обмеження, які виникають при реалізації дорожніх сервітутів.

За критерієм строку здійснення можна виділити такі обмеження прав на землю: а) *безстрокові* (забезпечують їх суб'єкту можливість безстроково користуватися обслуговуючою земельною ділянкою або безстроково забороняти сусідам вчиняти деякі дії); б) *строкові* (забезпечують їх суб'єкту можливість лише упродовж певного строку користуватися обслуговуючою земельною ділянкою або забороняти сусідам вчиняти деякі дії.

За критерієм платності обмеження прав на землю поділяються на: а) платні; б) безплатні. Згідно ч. 3 ст. 101 ЗК України власник або землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлено обмеження прав на землю, пов'язане з земельним сервітутом, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено обмеження прав на землю, пов'язане з земельним сервітутом, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

За критерієм способу встановлення обмеження прав на землю можна поділяти на: а) обмеження прав на землю, способом встановлення яких є договір, б) обмеження прав на землю, способом встановлення яких є судове рішення.

Наведений аналіз обмежень прав на земельні ділянки землевласників та землекористувачів засвідчує, що обмеження прав в залежності від їх змісту складають певну систему, яка вказує на внутрішню її особливість та надає можливість з'ясувати природу обмеження прав на земельні ділянки та розкрити їх суть і мету встановлення; можливість усвідомити розбіжності відповідного правового інституту від інших (обтяження земельної ділянки; обмеження прав на землю, як об'єктивного права тощо) та встановлення напрямків подальшого дослідження [9].

У цьому зв'язку обмеження у використанні земель поділяються: 1) за їх змістом заборони використання земель, земельної ділянки: а) здійснення певного виду діяльності на земельній ділянці, б) способів використання земельної ділянки в межах території дії обмежень, в) розміщення об'єктів в межах території дії обмежень, г) кола суб'єктів, які не можуть перебувати в зоні встановлення обмеження прав на земельні ділянки;

2) за змістом умов використання земель, земельної ділянки: а) одержання спеціальних дозволів на використання земельної ділянки, б) можливих способів використання земельної ділянки, в) гранично допустимих норм навантаження на земельну ділянку, г) щільності, глибини і строків використання та забудови земельної ділянки (просторово-планувальні умови), ґ) збереження зелених насаджень і

охорони природного середовища й таке інше, е) будівельно-ремонтних робіт;

3) за підставою виникнення обмежень у використанні земель: нормативні (встановлюються нормативно-правовим актом); адміністративні (встановлюються на підставі індивідуально-правового акту органу державної влади або органу місцевого самоврядування, їх посадових осіб, рішення виконавця земельних торгів, рішення Державної податкової служби); судові (встановлюються на підставі рішення суду); договірні (встановлюються на підставі договору).

Оцінюючи викладене стосовно обмежень права на земельні ділянки землевласників та землекористувачів, дозволяє стверджувати, що обмеження в залежності від їх змісту – це система, яка розкриває внутрішню її особливість та надає можливість з'ясувати природу обмежень, розкрити їх сутність і мету встановлення, можливість усвідомити розбіжності відповідного правового інституту від інших (обтяження земельної ділянки, обмеження прав на землю, як об'єктивного права тощо).

### 3.2. Особливості класифікації територіальних обмежень у використанні земель

Базуючись на нормах чинного земельного, цивільного, природоохоронного, містобудівного законодавства, підзаконних актів, стандартів, норм і правил, принципах формування обмежень у використанні земель, потрібно зазначити, що обмеження у використанні земель поширюються на: 1) території режимоутворюючих об'єктів; 2) зони, що формуються даними об'єктами; 3) земельні ділянки, що розташовані як на територіях режимоутворюючих об'єктів, так і в зонах що формуються даними об'єктами. У цьому зв'язку, пропонуємо розділити обмеження у використанні земель на територіальні обмеження у використанні земель і обмеження у використанні земельних ділянок (рис. 3.1).

Вважаємо за необхідне висвітлити науково-практичні підходи до класифікації територіальних обмежень у використанні земель.

Чинним законодавством визначено, що **територія** – це частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах, що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси.

Законом України «Про державний земельний кадастр» [92] визначено поняття режимоутворюючих об'єктів. **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 (ст. 1).

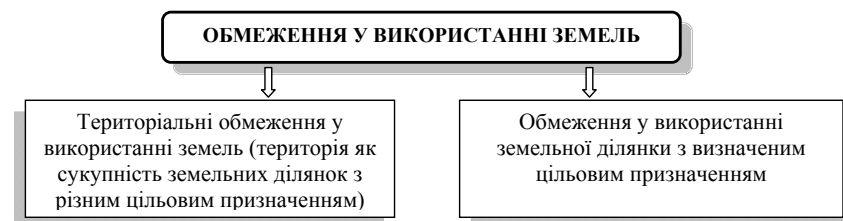


Рис. 3.1. Розподіл обмежень у використанні земель.

На нашу думку, наведене визначення за своєю сутністю не охоплює як усі види режимоутворюючих об'єктів, так і режим землекористування. У цьому зв'язку вбачаємо необхідність у запровадженні поняття «територіальні обмеження у використанні земель» і врегулювання його на законодавчому рівні.

**Територіальні обмеження у використанні земель** – це територія (сукупність земельних ділянок), на яких розміщені режимоутворюючі об'єкти або мають спеціальний режим використання земельних та інших природних ресурсів, територіальні зони навколо них, на яких забезпечується дотримання умов використання земель і інших природних ресурсів (режиму землекористування).

У цьому зв'язку пропонуємо нові підходи до класифікації територіальних обмежень у використанні земель, складність яких

полягає у виборі критеріїв. Наприклад, ці обмеження можна класифікувати за групами по відношенню до території режимоутворюючих об'єктів та за зонами з обмеженим використанням земель, що формуються навколо них, до яких віднесено: (рис. 3.2):

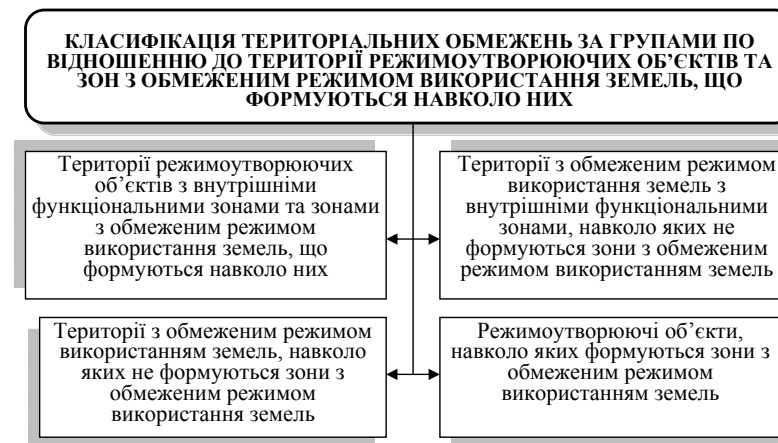


Рис. 3.2. Класифікація територіальних обмежень за групами

- 1) території режимоутворюючих об'єктів з внутрішніми функціональними зонами та зонами з обмеженим режимом використання земель, що формуються навколо них;
- 2) території з обмеженим режимом використання земель з внутрішніми функціональними зонами, навколо яких не формуються зони з обмеженим режимом використання земель;
- 3) території з обмеженим режимом використання земель, навколо яких не формуються зони з обмеженим режимом використання земель;
- 4) режимоутворюючі об'єкти, навколо яких формуються зони з обмеженим режимом використання земель.

В свою чергу кожна із запропонованих груп наведеної класифікації територіальних обмежень у використанні земель поділяється на (рис. 3.3-3.6):

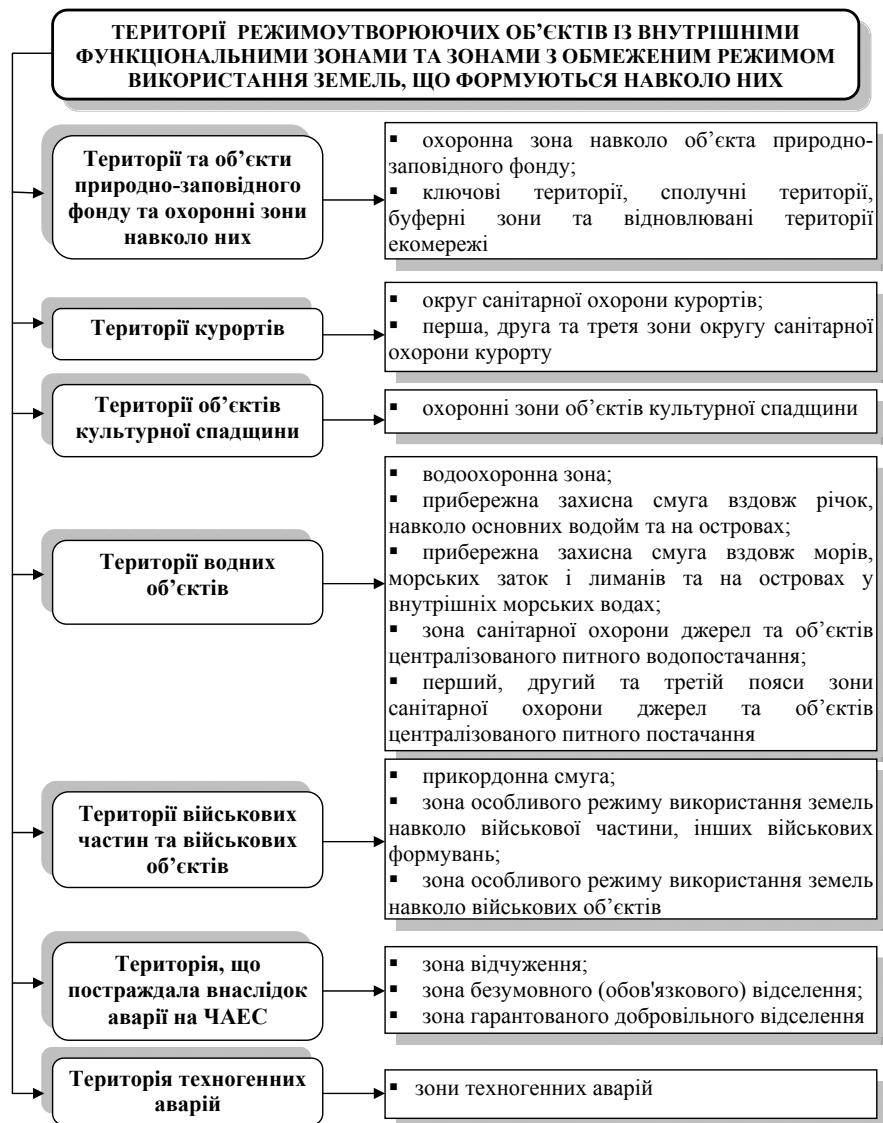


Рис. 3.3. Розподіл територій режимуютьючих об'єктів з внутрішніми функціональними зонами та зонами з обмеженим режимом використання земель, що формуються навколо них



Рис. 3.4. Розподіл територій з обмеженим режимом використання земель з внутрішніми функціональними зонами, навколо яких не формуються зони з обмеженим режимом використання земель

Рис. 3.5. Розподіл територій з обмеженим режимом використання земель, навколо яких не формуються зони з обмеженим використанням земель



Рис. 3.6. Класифікація режимуютьючих об'єктів, навколо яких формуються зони з обмеженим режимом використання земель

*Території режимоутворюючих об'єктів з внутрішніми функціональними зонами та зонами з обмеженим режимом використання земель, що формуються навколо них, до яких віднесено:*

- території та об'єкти природно-заповідного фонду та охоронні зони навколо них (охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду; ключові території, сполучні території, буферні зони та відновлювані території екомережі);
- території курортів (округ санітарної охорони курортів; перша, друга та третя зони округу санітарної охорони курорту);
- території об'єктів культурної спадщини (охоронні зони об'єктів культурної спадщини);
- території водних об'єктів (водоохоронна зона; прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо основних водойм та на островах; прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах; зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання; перший, другий та третій пояси зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного постачання);
- території військових частин та військових об'єктів (прикордонна смуга; зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань; зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів);
- територія, що постраждала внаслідок аварії на ЧАЕС (зона відчуження; зона безумовного (обов'язкового) відселення; зона гарантованого добровільного відселення);
- територія техногенних аварій (зони техногенних аварій).

*Території з обмеженим режимом використання земель з внутрішніми функціональними зонами, навколо яких не формуються зони з обмеженим режимом використання земель (території населених пунктів і промислово-виробничі території), до яких віднесено:*

- зони регулювання забудови (функціональні зони);

- зони особливого режиму забудови.

*Території з обмеженим режимом використання земель, навколо яких не формуються зони з обмеженим режимом використання земель, до яких віднесено:*

- території особливо цінних агропромислових груп ґрунтів;
- території еколого-технологічних груп (ЕТГ) і підгруп земель;
- виробничі території;
- території протиерозійного районування (зонування).

*Режимоутворюючі об'єкти, навколо яких формуються зони з обмеженим режимом використання земель, до яких віднесено:*

- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту;
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку;
- охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи;
- охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності;
- охоронна зона навколо геодезичного пункту;
- охоронна зона навколо інженерних комунікацій;
- охоронна зона навколо промислового об'єкта;
- санітарно-захисна зона.

### **3.3. Класифікація територіальних обмежень у використанні земель за типами**

Для зручності використання класифікатора територіальних обмежень у використанні земель у практичних цілях, доцільніше їх класифікувати *за типами*, до яких пропонуємо віднести: **природоохоронний; еколого-технологічний; містобудівний; спеціальний; санітарний** (рис. 3.7).

Запропонована нами класифікація територіальних обмежень у використанні земель за типами розроблялась у відповідності до чинних законодавчих та нормативних документів, державних стандартів, норм і правил, розроблених класифікаторів.

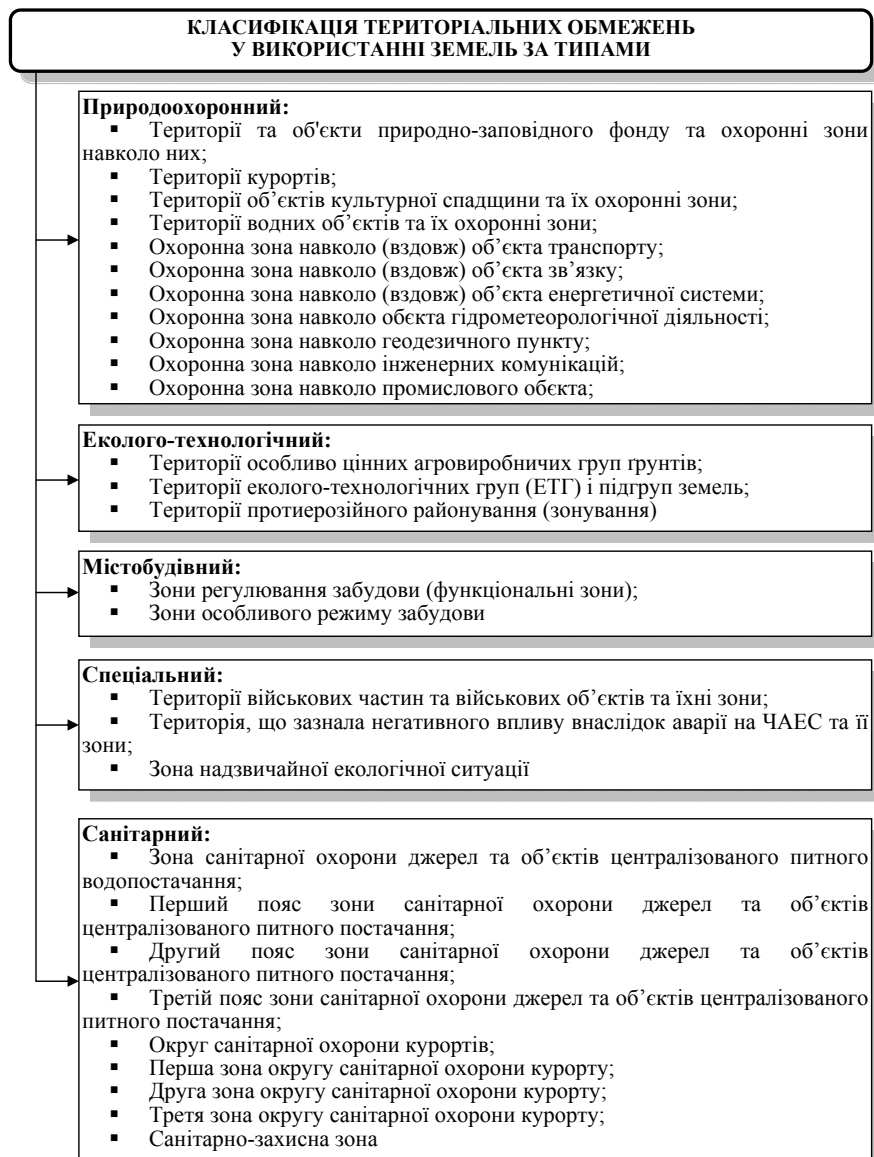


Рис. 3.7. Класифікація територіальних обмежень у використанні земель за типами

До **природоохоронного** типу територіальних *обмежень* у використанні земель, на нашу думку, відносяться:

- 1) території та об'єкти природно-заповідного фонду та охоронні зони навколо них;
- 2) території курортів;
- 3) території об'єктів культурної спадщини та їх охоронні зони;
- 4) території водних об'єктів та їх охоронні зони;
- 5) охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту;
- 6) охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку;
- 7) охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи;
- 8) охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності;
- 9) охоронна зона навколо геодезичного пункту;
- 10) охоронна зона навколо інженерних комунікацій;
- 11) охоронна зона навколо промислового об'єкта.

Обґрунтуємо положення законодавчих та нормативних документів, державних стандартів, норм і правил на підставі яких території режимоутворюючих об'єктів та охоронні зони навколо них віднесено до **природоохоронного** типу територіальних обмежень у використанні земель.

#### 1. Території та об'єкти природно-заповідного фонду, охоронні зони навколо них.

Так, Законом України «**Про охорону навколишнього природного середовища**» [105] (ст. 60) передбачено, що особливій охороні підлягають природні території та об'єкти, що мають велику екологічну цінність як унікальні та типові природні комплекси, для збереження сприятливої екологічної обстановки, попередження та стабілізації негативних природних процесів і явищ.

Природні території та об'єкти, що підлягають особливій охороні, утворюють єдину територіальну систему і включають території та об'єкти природно-заповідного фонду, курортні та лікувально-оздоровчі, рекреаційні, водозахисні, полезахисні та інші типи територій та об'єктів, що визначаються законодавством України.

Статтею 3 Закону України «**Про природно-заповідний фонд України**» [113] передбачено, що до природно-заповідного фонду України належать: 1) природні території та об'єкти (природні заповідники, біосферні заповідники, національні природні парки, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища); 2) штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, пам'ятки природи, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва).

Заказники, пам'ятки природи, ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва залежно від їх екологічної, наукової, історико-культурної цінностей можуть бути загальнодержавного або місцевого значення.

Залежно від походження, інших особливостей природних комплексів та об'єктів, що оголошуються заказниками чи пам'ятками природи, мети і необхідного режиму охорони *заказники* поділяються на: ландшафтні, лісові, ботанічні, загальнозоологічні, орнітологічні, ентомологічні, іхтіологічні, гідрологічні, загальногеологічні, палеонтологічні та карстово-спелеологічні; *пам'ятки природи* поділяються на: комплексні, ботанічні, зоологічні, гідрологічні та геологічні. Пам'ятки природи можуть розташовуватися на території інших об'єктів природно-заповідного фонду.

Законодавством Автономної Республіки Крим може бути встановлено додаткові категорії територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

Цим законом (ст. 39) передбачені охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду, основним завданням яких є забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях установлюються охоронні зони.

У разі необхідності охоронні зони можуть установлюватися на територіях, прилеглих до окремих ділянок національних природних парків, регіональних парків, а також навколо заказників, пам'яток природи, заповідних урочищ, ботанічних садів, дендрологічних

парків, зоологічних парків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва.

Розміри охоронних зон визначаються відповідно до їх цільового призначення на основі спеціальних обстежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях.

У статті 40 цього закону наведені основні вимоги щодо режиму охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Режим охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі оцінки її впливу на навколишнє природне середовище.

В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, мисливство, розвиток господарської діяльності, яка може призвести до негативного впливу на території та об'єкти природно-заповідного фонду. Оцінка такого впливу здійснюється на основі екологічної експертизи, що проводиться в порядку, встановленому законодавством України.

Положення, що визначають режим кожної з охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, затверджуються державними органами, які приймають рішення про їх виділення.

Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду враховуються в ході розроблення проектно-планувальної та проектної документації.

Відповідно до Закону України «**Про екомережу**» [93] до структурних елементів екомережі відносяться: *ключові, сполучні, буферні та відновлювані* території. *Ключові* території забезпечують збереження найбільш цінних і типових для даного регіону компонентів ландшафтного та біорізноманіття. *Сполучні* території (екокоридори) поєднують між собою ключові території, забезпечують міграцію тварин та обмін генетичного матеріалу. *Буферні* території забезпечують захист ключових та сполучних територій від зовнішніх впливів. *Відновлювані* території забезпечують формування просторової цілісності екомережі, для



яких мають бути виконані першочергові заходи щодо відтворення первинного природного стану.

Перелік ключових територій екомережі включає території та об'єкти природно-заповідного фонду, водно-болотні угіддя міжнародного значення, інші території, у межах яких збереглися найбільш цінні природні комплекси. Насамперед це регіони Карпат, Кримських гір, Донецького кряжу, Приазовської височини, Подільської височини, Полісся, витоків малих річок, окремих гирлових ділянок великих річок, прибережно-морської смуги, континентального шельфу тощо.

Перелік буферних зон екомережі включає території навколо ключових територій екомережі, які запобігають негативному впливу господарської діяльності на суміжних територіях. Це можуть бути не лише природні території екстенсивного використання (пасовища, сіножаті, експлуатаційні ліси, ставки тощо), а й орні території з досить безпечним (зокрема без застосування мінеральних добрив) веденням сільського господарства.

Перелік сполучних територій екомережі включає території, що забезпечують зв'язки між ключовими територіями та цілісність екомережі. Це 3 широтних природних коридори, що забезпечують природні зв'язки зонального характеру, до яких відносимо:

1. Поліський (лісовий) екокоридор, що охоплює основні болотні масиви, регіони головного водозбору Дніпра з притоками та частково водозборів Західного Бугу, Південного Бугу, Дністра, Сіверського Дінця (на цій території порівняно багато незмінних ландшафтів).

2. Галицько-Слобожанський (лісостеповий) екокоридор, до якого потрапляють ділянки басейнів усіх рік першої величини, зони Карпатської та Подільської ендемічності, пралісові ділянки – букові та смерекові – в Карпатах, Діброви Поділля та Слобожанщини, сосняки Слобожанщини, грабовіліси Розточчя, степові ділянки Опілля, Придніпров'я, реліктові крейдові ценози Сіверського Дінця, рефугіуми реліктових угруповань в Карпатах, на Опіллі, Поділлі.

3. Південноукраїнський (степовий) екокоридор, до якого потрапляють клаптики степових ділянок, літоральні та аквальні екосистеми, петрофітні та плавневі ценози, ендеми та релікти Прибужжя, Приазов'я, степового Криму.

Також до сполучних територій екомережі відносяться меридіональні екокоридори, просторово обмежені долинами великих річок – Дніпра, Дунаю, Дністра, Західного Бугу, Південного Бугу, Сіверського Дінця, які об'єднують водні та заплавні ландшафти – шляхи міграції численних видів рослин і тварин.

Окремий природний коридор, що має міжнародне значення, формує ланцюг прибережно-морських природних ландшафтів Азовського і Чорного морів, який оточує територію України з півдня.

Перелік відновлюваних територій екомережі включає території, що являють собою порушені землі, деградовані і малопродуктивні землі та землі, що зазнали впливу негативних процесів та стихійних явищ, інші території, важливі з точки зору формування просторової цілісності екомережі.

Статтею 18 зазначеного закону визначено, що включення територій та об'єктів природно-заповідного фонду та інших територій, що підлягають особливій охороні, до переліку територій та об'єктів екомережі не веде до зміни режиму їх охорони та використання, визначеного відповідно до закону.

У разі необхідності зміни режиму охорони та використання території чи об'єкта екомережі, беручи до уваги вимоги Зведеної схеми формування екомережі України, регіональних чи місцевих схем формування екомережі, відповідно до закону змінюється статус, тип, категорія або режим відповідної території чи об'єкта екомережі.

Режим охорони та використання буферних зон, сполучних і відновлюваних територій екомережі визначається згідно з відповідною схемою екомережі.

### **2. Території курортів.**

Відповідно до ст. 62 Закону України «Про екомережу» [93] курортними і лікувально-оздоровчими зонами визнаються території,

які мають виражені природні лікувальні фактори: мінеральні джерела, кліматичні та інші умови, сприятливі для лікування і оздоровлення людей.

З метою охорони природних якостей та лікувальних факторів курортних зон, запобігання їх псуванню, забрудненню і виснаженню встановлюються округи їх санітарної охорони.

В межах курортних і лікувально-оздоровчих зон забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню або може негативно впливати на лікувальні якості і санітарний стан території, що підлягає особливій охороні.

Оголошення природних територій курортними і лікувально-оздоровчими зонами здійснюється Верховною Радою України та Верховною Радою Автономної Республіки Крим, а їх природоохоронний режим визначається відповідно Кабінетом Міністрів України та Радою міністрів Автономної Республіки Крим відповідно до законодавства України.

Для організованого масового відпочинку населення і туризму статтю 63 цього закону передбачені рекреаційні зони, на території яких забороняються:

а) господарська та інша діяльність, що негативно впливає на навколишнє природне середовище або може перешкодити використанню їх за цільовим призначенням;

б) зміни природного ландшафту та проведення інших дій, що суперечать використанню цих зон за прямим призначенням.

Режим використання цих територій визначається Верховною Радою Автономної Республіки Крим, місцевими радами відповідно до законодавства України.

### **3. Території об'єктів культурної спадщини та охоронних зон навколо них.**

Законом України «Про охорону культурної спадщини» [103] визначено предмет охорони об'єкта культурної спадщини – характерна властивість об'єкта культурної спадщини, що становить його історико-культурну цінність, на підставі якої цей об'єкт визнається пам'яткою.

Статтею 32 зазначеного закону передбачено, що з метою захисту традиційного характеру середовища окремих пам'яток, їх комплексів (ансамблів), історико-культурних заповідників, історико-культурних заповідних територій навколо них мають встановлюватися зони охорони пам'яток: охоронні зони, зони регулювання забудови, зони охоронюваного ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Межі та режими використання зон охорони пам'яток визначаються відповідною науково-проектною документацією і затверджуються відповідним органом охорони культурної спадщини.

Порядок визначення та затвердження меж і режимів використання зон охорони пам'яток та внесення змін до них встановлюється центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини.

З метою захисту традиційного характеру середовища населених місць вони заносяться до Списку історичних населених місць України. Список історичних населених місць України за поданням центрального органу виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини затверджується Кабінетом Міністрів України.

Межі та режими використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на територіях історичних ареалів населених місць визначаються у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України, відповідною науково-проектною документацією, яка затверджується центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони культурної спадщини або уповноваженими ним органами охорони культурної спадщини.

На охоронюваних археологічних територіях, у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні,

меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини.

#### **4. Території водних об'єктів та їх охоронні зони.**

До них віднесено: 1) водоохоронні зони; 2) прибережні захисні смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах; 3) прибережні захисні смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах; 4) берегові смуги водних шляхів; 5) смуги відведення.

До природоохоронного типу територіальних обмежень у використанні земель віднесено також і нище наведені охоронні зони, оскільки вважаємо, що більшість із них виконують природоохоронну функцію, а саме:

#### **5. Охоронні зони навколо (вздовж) об'єктів транспорту;**

#### **6. Охоронні зони навколо (вздовж) об'єктів зв'язку**

#### **7. Охоронні зони навколо (вздовж) об'єктів енергетичної системи;**

#### **8. Охоронні зони навколо об'єктів гідрометеорологічної діяльності;**

#### **9. Охоронні зони навколо геодезичних пунктів;**

#### **10. Охоронні зони навколо інженерних комунікацій;**

#### **11. Охоронні зони навколо промислових об'єктів.**

Враховуючи те, що зазначені зони докладно розглянуто в другому розділі, детальніше охарактеризуємо інші типи територіальних обмежень у використанні земель.

До **санітарного** типу територіальних обмежень у використанні земель, на нашу думку, необхідно віднести:

- 1) зону санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання;
- 2) перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного постачання;
- 3) другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного постачання;
- 4) третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного постачання;

- 5) округ санітарної охорони курортів;
- 6) перша зона округу санітарної охорони курорту;
- 7) друга зона округу санітарної охорони курорту;
- 8) третя зона округу санітарної охорони курорту;
- 9) санітарно-захисна зона.

Обґрунтуємо положення законодавчих та нормативних документів, державних стандартів, норм і правил на підставі яких території режимоутворюючих об'єктів та охоронні зони навколо них віднесено до **санітарного** типу територіальних обмежень у використанні земель.

Нормою ст. 27 Закону України «Про курорти» [126] навколо курортів передбачається санітарна охорона курортів, основною метою якої є збереження природних властивостей наявних лікувальних ресурсів, запобігання забрудненню, пошкодженню та передчасному виснаженню цих ресурсів. З цією метою в межах курорту встановлюється округ санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

*Округ санітарної охорони* – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. В межах цієї території забороняється будь-який вид діяльності, що спричиняє забруднення ґрунту, повітря, води, завдає шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяє розвитку ерозійних процесів і негативно впливає на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів.

Для курортів, які використовують родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів (підземні мінеральні води, лікувальні грязі тощо), встановлюються округи гірничо-санітарної охорони.

У разі використання пов'язаних між собою родовищ мінеральних вод, суміжних пляжів та інших природних лікувальних ресурсів декількома курортами для них може встановлюватись єдиний округ санітарної охорони.

Статтею 29 цього закону передбачено порядок встановлення меж та режиму округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів.

Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення затверджуються Верховною Радою України одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями державного значення.

Межі округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів місцевого значення затверджуються відповідно Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами одночасно з прийняттям рішення про оголошення природних територій курортними територіями місцевого значення.

Режими округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони курортів державного значення (1092-2010-п, 898-2012-п) затверджуються Кабінетом Міністрів України, а курортів місцевого значення - Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями відповідно до статей 31, 32 і 33 цього Закону.

Округ санітарної охорони поділяється на три зони (ст. 30 ЗУ «Про курорти»:

- перша зона (зона суворого режиму);
- друга зона (зона обмежень);
- третя зона (зона спостережень).

Встановлення меж зон санітарної охорони здійснюється в порядку розроблення проектів землеустрою.

*Перша зона (зона суворого режиму)* охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких знаходяться родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани (вода яких використовується для лікувальних цілей), пляжі та прибережна смуга моря та прилегла до пляжів територія шириною не менше 100 метрів.

На території цієї зони *забороняється*:

- ❖ користування надрами, не пов'язане з використанням природних лікувальних ресурсів, розорювання земель, провадження

будь-якої господарської діяльності, а також інші дії, що впливають або можуть вплинути на розвиток небезпечних геологічних процесів, на природні лікувальні фактори курорту та його екологічний баланс;

- ❖ прокладення кабелів, у тому числі підземних кабелів високої напруги, трубопроводів, інших комунікацій;

- ❖ спорудження будь-яких будівель та інших об'єктів, не пов'язаних з експлуатаційним режимом та охороною природних і лікувальних факторів курорту;

- ❖ скидання дренажно-скидних та стічних вод;

- ❖ влаштування стоянок автомобілів, пунктів їх обслуговування (ремонт, миття тощо);

- ❖ влаштування вигребів (накопичувачів) стічних вод, полігонів рідких і твердих відходів, полів фільтрації та інших споруд для приймання та знешкодження стічних вод і рідких відходів, а також кладовищ і скотомогильників;

- ❖ проїзд автотранспорту, не пов'язаний з обслуговуванням цієї території, використанням родовищ лікувальних ресурсів або природоохоронною діяльністю;

- ❖ постійне і тимчасове проживання громадян (крім осіб, які безпосередньо забезпечують використання лікувальних факторів).

На території цієї зони *дозволяється*: а) провадити діяльність, пов'язану з використанням природних лікувальних факторів; б) на підставі науково обгрунтованих висновків і результатів державної санітарно-гігієнічної та екологічної експертизи виконувати берегоукріплювальні, протиіссувні, протиобвальні, протикарстові та протиерозійні роботи, будувати хвилерізи, буни та інші гідротехнічні споруди, а також влаштовувати причали.

Забудова цієї території (нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт та упорядкування об'єктів містобудування) здійснюється відповідно до законодавства, державних стандартів і норм, затвердженої містобудівної документації.

*Друга зона (зона обмежень)* охоплює: а) територію, з якої відбувається стік поверхневих і ґрунтових вод до місця виходу на

поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей, до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; б) природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій знаходяться санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; в) парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

На території цієї зони *забороняється*:

- ❖ будівництво об'єктів і споруд, не пов'язаних з безпосереднім задоволенням потреб місцевого населення та громадян, які прибувають на курорт;
- ❖ проведення гірничих та інших видів робіт, не пов'язаних з безпосереднім упорядкуванням території;
- ❖ спорудження поглинаючих колодязів, створення полів підземної фільтрації;
- ❖ забруднення поверхневих водойм під час здійснення будь-яких видів робіт;
- ❖ влаштування звалищ, гноєсховищ, кладовищ, скотомогильників, а також накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, інших відходів, що призводять до забруднення водойм, ґрунту, ґрунтових вод, повітря;
- ❖ розміщення складів пестицидів і мінеральних добрив;
- ❖ здійснення промислової вирубки зелених насаджень, а також будь-яке інше використання земельних ділянок і водойм, що може спричинити погіршення їх природних і лікувальних факторів;
- ❖ скидання у водні об'єкти сміття, стічних, підсланевих і баластних вод, витікання таких вод та інших речовин з транспортних (плавучих) засобів і трубопроводів.

Усі багатоквартирні будинки в межах другої зони (зони обмежень) повинні мати водопровід та каналізацію. Туалети у приватних будинках в обов'язковому порядку мають бути обладнані

водонепроникними вигребами. Території тваринницьких ферм асфальтуються і по периметру огорожуються та обладнуються водовідвідними канавами з водонепроникними відстійниками для поверхневих вод. При в'їзді на територію ферм споруджуються капітальні санпропускники з дезінфекційними бар'єрами.

У разі масового поширення небезпечних та карантинних шкідників і хвороб рослин у парках, лісах та інших зелених насадженнях за погодженням з державною санітарно-епідеміологічною службою дозволяється використання нетоксичних для людини і таких, що швидко розкладаються в навколишньому природному середовищі, пестицидів.

*Третя зона (зона спостережень)* охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.

На території цієї зони *забороняється*:

- ❖ будівництво підприємств, установ і організацій, діяльність яких може негативно впливати на ландшафтно-кліматичні умови, стан повітря, ґрунту та вод курорту;
- ❖ спуск на рельєф неочищених промислових та побутових стічних вод, проведення вирубок зелених насаджень (крім санітарних рубок).

Третя зона (зона спостережень) є водночас межею округу санітарної охорони курорту і на її території *дозволяється* проведення видів робіт, які не впливатимуть негативно на лікувальні та природні фактори курорту, не погіршуватимуть його ландшафтно-кліматичні, екологічні і санітарно-гігієнічні умови.

Статтею 34 цього закону передбачена санітарна охорона водопроводів і джерел водопостачання населених пунктів у межах

округу санітарної охорони курорту (здійснюється в порядку, встановленому законодавством України).

Постановою Кабінету Міністрів України «**Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів**» [180] передбачені: 1) зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання; 2) перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму); 3) другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження); 4) третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження).

З метою забезпечення охорони водних об'єктів у районах забору води населення, лікувальних та оздоровчих потреб встановлюються зони санітарної охорони (далі – ЗСО). ЗСО водних об'єктів створюються на всіх господарсько-питних водопроводах незалежно від їх підпорядкованості або типу джерела водопостачання. Залежно від типу джерела водопостачання (поверхневий, підземний), ступеня його захищеності і ризику мікробного та хімічного забруднення, особливостей санітарних, гідрогеологічних і гідрологічних умов, а також характеру забруднюючих речовин встановлюються межі ЗСО та їх окремих поясів.

Межі ЗСО водних об'єктів визначаються проектом землеустрою. Ці межі встановлюються органами місцевого самоврядування на їх території за погодженням з державними органами земельних ресурсів, санітарно-епідеміологічного нагляду, охорони навколишнього природного середовища, водного господарства та геології.

У разі розташування ЗСО на територіях двох і більше областей їх межі встановлюються Кабінетом Міністрів України за поданням Мінрегіону та за погодженням з МОЗ, Мінприроди, Держгеокадастром, Держводагентством, Держгеонадрами та відповідними органами місцевого самоврядування.

ЗСО поверхневих та підземних водних об'єктів входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси особливого режиму:

- перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу;

- другий і третій пояси (обмежень і спостережень) включають територію, що призначається для охорони джерел водопостачання від забруднення.

Усі водозабори повинні мати обладнання для систематичного контролю відповідності об'єму фактичної подачі води проектній потужності водозабору та дозволу на спеціальне водокористування.

У межах *першого поясу* ЗСО для поверхневих джерел водопостачання здійснюється:

- ❖ планування території для відведення поверхневого стоку за її межі, озеленення, огороження та забезпечення постійною охороною або охоронною сигналізацією;

- ❖ огороження акваторії буями, іншими попереджувальними знаками, встановлення над водоприймачами водозаборів бакенів з освітленням на судноплавних водних об'єктах;

- ❖ проведення будівельних робіт з метою відведення стічних вод у найближчу систему побутової каналізації чи на місцеві очисні споруди;

- ❖ встановлення водонепроникних приймачів для нечистот та побутових відходів з наступним їх вивезенням та дезінфекуванням у разі відсутності каналізації;

- ❖ обладнання водозаборів рибозахисними пристроями;

У межах *першого поясу* ЗСО для поверхневих джерел водопостачання *забороняється*:

- ❖ скидання будь-яких стічних вод, а також купання, прання білизни, вилов риби, водопій худоби та інші види водокористування, що впливають на якість води;

❖ перебування сторонніх осіб, розміщення житлових та громадських будівель, організація причалів плаваючих засобів, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладення трубопроводів, видобування гравію чи піску, проведення днопоглиблювальних та інших будівельно-монтажних робіт, безпосередньо не пов'язаних з експлуатацією, реконструкцією чи розширенням водопровідних споруд та мереж;

❖ проведення головної рубки лісу.

У межах *першого поясу* ЗСО для підземних джерел водопостачання здійснюється:

❖ планування, огороження, озеленення та монтування охоронної сигналізації;

❖ каналізування будівель з відведенням стічних вод у найближчу систему побутової чи промислової каналізації або на місцеві очисні споруди, розміщені на території другого поясу ЗСО;

❖ відведення стічних вод за межі цього поясу;

У межах *першого поясу* ЗСО для підземних джерел водопостачання *забороняється*:

❖ перебування сторонніх осіб, розміщення житлових та господарських будівель, застосування пестицидів, органічних і мінеральних добрив, прокладення трубопроводів, видобування гравію чи піску та проведення інших будівельно-монтажних робіт, та безпосередньо не пов'язаних з будівництвом, реконструкцією та експлуатацією водопровідних споруд та мереж;

❖ скидання будь-яких стічних вод та випасання худоби;

❖ проведення головної рубки лісу.

У межах *другого поясу* ЗСО для поверхневих джерел водопостачання дозволяється проведення:

❖ виконання робіт для санітарного благоустрою території населених пунктів та інших об'єктів (каналізування, улаштування водонепроникних вигребів тощо);

❖ купатися, займатися туризмом, водним спортом і виловом риби лише у встановлених місцях, погоджених з органами державної санітарно-епідеміологічної служби;

❖ обладнання суден, дебаркадерів і брандвахт пристроями для збирання фанових та підсланевих вод і твердих відходів у разі здійснення судноплавства;

❖ виконання протиерозійних заходів щодо охорони земель.

У межах *другого поясу* ЗСО для поверхневих джерел водопостачання забороняється:

❖ розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення вод;

❖ використання хімічних речовин без дозволу державної санітарно-епідеміологічної служби;

❖ розміщення кладовищ, скотомогильників, полів асенізації та фільтрації, зрошувальних систем, споруд підземної фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівничих підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, що створюють загрозу мікробного забруднення води, а також розміщення полігонів твердих відходів, біологічних та мулових ставків;

❖ зберігання і застосування пестицидів та мінеральних добрив;

❖ розорювання земель (крім ділянок для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;

❖ осушення та використання перезволожених і заболочених земель у заплавах річок;

❖ проведення головної рубки лісу;

❖ здійснення видобутку з водного об'єкта піску та проведення інших днопоглиблювальних робіт, не пов'язаних з будівництвом та експлуатацією водопровідних споруд;

❖ влаштування літніх таборів для худоби та випасання її ближче ніж за 300 метрів від берега водного об'єкта;

У межах *другого поясу* ЗСО для підземних, джерел водопостачання здійснюється:

- ❖ регулювання відведення територій під забудову населених пунктів, спорудження лікувально-профілактичних та оздоровчих закладів, промислових і сільськогосподарських об'єктів, а також внесення можливих змін у технологію виробництва промислових підприємств, пов'язаного з ризиком забруднення підземних вод стічними водами;

- ❖ благоустрій промислових і сільськогосподарських об'єктів, населених пунктів та окремих будівель, їх централізоване водопостачання, каналізування, відведення забруднених поверхневих вод тощо;

- ❖ виявлення, тампонування (або відновлення) всіх старих, недіючих, дефектних або неправильно експлуатованих свердловин та шахтних колодязів, які створюють небезпеку забруднення використовуваного водоносного горизонту;

- ❖ регулювання будівництва нових свердловин.

У межах *другого поясу* ЗСО для підземних, джерел водопостачання забороняється:

- ❖ забруднення територій покидьками, сміттям, гноєм, відходами промислового виробництва та іншими відходами;

- ❖ розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, пестицидів та мінеральних добрив, накопичувачів, шламосховищ та інших об'єктів, які створюють небезпеку хімічного забруднення джерел водопостачання;

- ❖ розміщення кладовищ, скотомогильників, полів асенізації, наземних полів фільтрації, гноєсховищ, силосних траншей, тваринницьких і птахівничих підприємств та інших сільськогосподарських об'єктів, які створюють небезпеку мікробного забруднення джерел водопостачання;

- ❖ зберігання і застосування мінеральних добрив та пестицидів;

- ❖ закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти, підземне складування твердих відходів та розробка надр землі;

- ❖ проведення головної рубки лісу.

У межах *третього поясу* ЗСО для поверхневих джерел водопостачання здійснюється:

- ❖ регулювання, а у разі потреби і обмеження відведення території для забудови населених пунктів, спорудження лікувально-профілактичних та оздоровчих закладів, об'єктів транспорту, енергетики, промисловості і сільського господарства, а також внесення можливих змін у технологію виробництва промислових і сільськогосподарських підприємств, пов'язаного з ризиком забруднення джерел водопостачання стічними водами;

- ❖ виявлення об'єктів, що забруднюють джерела водопостачання;

- ❖ розроблення планів впровадження конкретних водоохоронних заходів у терміни, погоджені з органами державної санітарно-епідеміологічної служби та водного господарства на місцях;

- ❖ виконання заходів щодо санітарного благоустрою території населених пунктів та інших об'єктів (каналізування, обладнання водонепроникних вигребів тощо);

У межах *третього поясу* ЗСО для поверхневих джерел водопостачання забороняється відведення у водні об'єкти стічних вод, що не відповідають санітарним правилам і нормам (СанПіН 4630-88 «Охорона поверхневих вод від забруднення») та нормам Водного кодексу України.

У межах *третього поясу* ЗСО для підземних джерел водопостачання здійснюється:

- ❖ виявлення, тампонування (або відновлення) старих, недіючих, свердловин та таких, які неправильно експлуатуються, що створюють небезпеку забруднення використовуваного водоносного горизонту;

- ❖ буріння нових свердловин та проведення будь-якого нового будівництва за обов'язковим погодженням з органами державної санітарно-епідеміологічної служби та геології на місцях;

У межах *третього поясу* ЗСО для підземних джерел водопоста-



чанья забороняється:

❖ закачування відпрацьованих (зворотних) вод у підземні горизонти з метою їх захоронення, підземного складування твердих відходів і розробки надр землі, що може призвести до забруднення водоносного горизонту;

❖ розміщення складів паливно-мастильних матеріалів, а також складів пестицидів і мінеральних добрив, накопичувачів промислових стічних вод, нафтопроводів та продуктопроводів, що створюють небезпеку хімічного забруднення підземних вод.

**Санітарно-захисні зони навколо режимоутворюючих об'єктів.** Для прикладу наведемо витяг з Наказу МОЗ України від 19.06.96 р. № 3173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» [34], яким передбачена санітарна класифікація підприємств, виробництв та споруд і розміри санітарно-захисних зон для них (додаток А).

Так, для хімічних підприємств та виробництв передбачені такі розміри санітарно-захисних зон:

#### **Клас І. А. Санітарно-захисна зона 3000 м**

1. Виробництво білково-вітамінного концентрату (поприну).

Б. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Виробництво зв'язаного азоту (аміаку, азотної кислоти, азотнотукових та інших добрив).

2. Виробництво напівпродуктів аніліно-фарбової промисловості бензольного та ефірного ряду (анілінів, нітробензолу, нітроаніліну, алкіламінолу, хлорбензолу, нітрохлорбензолу, фенолу та ін.) при загальній потужності виробництва понад 1000 т/рік.

3. Виробництво напівпродуктів нафталенового і антраценового ряду (бетанафтолу, аш-кислоти, фенілперикислоти, перикислоти, антрахінону, фталевого ангідриду та ін.) понад 2000 т/рік.

4. Виробництво бромного заліза.

5. Виробництво целюлози і напівцелюлози за кислим сульфатним, бісульфатним або моноссульфатним способами з виготовленням варочних розчинів шляхом спалювання сірки або

інших матеріалів, які містять сірку, а також виробництво целюлози сульфатним способом (сульфатцелюлози).

6. Виробництво світильного, водяного та генераторного газів при потужності понад 50000 м<sup>3</sup>/год.

7. Станції підземної газифікації вугілля.

8. Виробництво їдкою натру та хлору електролітичним способом.

9. Виробництво рідких металів методом хлорування (титано-магнетитове та ін.).

10. Виробництво штучного віскозного волокна та целофану.

11. Виробництво концентрованих мінеральних добрив.

12. Виробництво органічних розчинників та масел (бензолу, толуолу, ксилолу, нафтолу, фенолу, креозолу, антрацену, фенантрена, акридину, карбозолу).

13. Виробництво миш'яку та його неорганічних сполук.

14. Виробництво нафтового газу в кількості більше 5000 м<sup>3</sup>/год.

15. Підприємства по переробці нафти (при переробці нафти з вмістом сірки менше 0,5% (вагових) санітарно-захисну зону належить приймати розміром 500 м).

16. Виробництво пікринової кислоти.

17. Виробництво плавикової кислоти, кріоліту, фтористого водню та фтористих солей.

18. Підприємства по переробці кам'яного вугілля.

19. Підприємства по хімічній переробці торфу.

20. Підприємства по переробці горючих сланців.

21. Виробництво ртуті.

22. Виробництво сажі.

23. Виробництво сірчаної кислоти, олеуму та сірчистого газу.

24. Виробництво сірковуглецю.

25. Виробництво соляної кислоти.

26. Виробництво суперфосфату.

27. Виробництво фосфору (жовтого, червоного) та фосфорорганічних сполук (тіофос, карбофос та ін.).

28. Виробництво хлорованих та гідрохлорованих вуглеводнів.
29. Виробництво карбіду кальцію, ацетилену з карбіду кальцію та похідних на основі ацетилену.
30. Виробництво диметилтерефталату.
31. Виробництво волокна «нітрон».
32. Виробництво капролактаму.
33. Виробництво синтетичного етилового спирту сірчаноокислим методом або методом прямої гідратації при наявності упарювання сірчаної кислоти або очистки від сірки.
34. Виробництво штучного каучуку.
35. Виробництво порофорів.
36. Виробництво амінів (монометиламіни, диметиламіни, діетиламіни, триетиламіни та ін.).
37. Виробництво ціаністих солей (калію, натрію, міді та ін.), ціанплав, диціанаміду, ціанаміду кальцію.
38. Виробництво кислот: аміноенантової, аміноундеканової, амінопеларгонової, тіодивалеріанової та ізофталієвої.
39. Виробництво нітрінатрію, гідразину сульфату, гідразин гідрату, сульфату амонію, тіонілхлориду, вуглеамонійних солей та амонію вуглекислого.
40. Виробництво ацетилену із вуглеводневих газів.
41. Виробництво диметилформаміду.
42. Виробництво етилової рідини.
43. Виробництво каталізаторів.
44. Виробництво продуктів та напівпродуктів для синтетичних полімерних матеріалів.
45. Виробництво сірчистих органічних барвників (сірчисто-чорних та ін.).
46. Виробництво синільної кислоти та її похідних (акрилати, діізоціанати та ін.).
47. Виробництво берилію.
48. Виробництво хімічних синтетичних лікарських препаратів.
49. Виробництво синтетичних жирних кислот та виробництво вищих жирних спиртів прямим окисленням киснем.

50. Виробництво меркаптанів та централізовані установки одариування газу меркаптанами із складами одоранту.

51. Калійні комбінати.

#### **Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м**

1. Виробництво сечовини та тіосечовини.
2. Підприємства по переробці природного нафтового газу.
3. Виробництво ніобію.
4. Виробництво танталу.
5. Виробництво генераторного газу на вугіллі та торфі у кількості 25000-50000 м<sup>3</sup>/год.
6. Виробництво та переробка природних смол та їх залишків (кам'яновугільного пеку та ін.).
7. Виробництво кальцинованої соди аміачним способом у кількості понад 400000 т/рік.
8. Виробництво синтетичного етилового спирту за сірчаноокислим способом або способом прямої гідратації при відсутності цеху упарювання сірчаної кислоти, а також при відсутності очистки від сірки на заводі при другому способі виробництва.
9. Виробництво аміачної, калієвої, натрієвої та кальцієвої селітри.
10. Виробництво хімічних органічних реактивів.
11. Виробництво пластичних мас із ефірів целюлози.
12. Виробництво корунду.
13. Виробництво хлористого барію з утилізацією сірководню.
14. Виробництво технічного саломасу (з одержанням водню неелектричним способом).
15. Виробництво штучних (мідно-аміачних і ацетатних), а також синтетичних хімічних волокон (капрон, лавсан, хлорин, вінол, анід, енант).
16. Виробництво ультрамарину.
17. Виробництво хромового ангідриду та солей хромової кислоти.

18. Виробництво штучної шкіри із застосуванням летучих органічних розчинників.

19. Виробництво складних ефірів.

20. Виробництво продуктів органічного синтезу (спирту, етилового ефіру та ін.) і нафтових газів при переробці понад 5000 м<sup>3</sup>/год.

21. Виробництво напівпродуктів аніліно-фарбової промисловості: бензольного ряду та ефірного ряду (анілінів, нітробензолу, нітроаніліну, алкіламінолу, хлорбензолу, нітрохлорбензолу, фенолу та ін.) при сумарній потужності менше 1000 т/рік.

22. Виробництво напівпродуктів нафталенового і антраценового ряду (бетанафтолу, аш-кислоти, фенілперикислоти, перикислоти, антрахінону, фталевого ангідриду та ін.) при сумарній потужності до 2000 т/рік.

23. Виробництво кубових фарбників усіх класів азотолів та азоамінів.

24. Експериментальні заводи аніліно-фарбової промисловості при сумарній потужності до 2000 т/рік і напрацьовуючі виробництва менше 1000 т/рік.

25. Підприємства по виробництву азбестових виробів.

26. Виробництво оцтової кислоти.

27. Виробництво поліетилену та поліпропілену на основі нафтового супутнього газу.

28. Виробництво кормових дріжджів та фурфуролу із деревини і сільськогосподарських відходів способом гідролізу.

29. Виробництво 3,3-ді-(хлорметил) оксоциклобутану, полікарбонату, сополімерів етилену з пропіленом на основі нафтових супутніх газів; полімерів вищих поліолефінів на основі нафтових супутніх газів.

30. Виробництво дьогтю, рідких та летучих погонів з деревини, метилового спирту, оцтової кислоти, скипідару, терпентинних масел, ацетону, креозоту.

31. Виробництво нікотину.

32. Виробництво фенолальдегідних, поліефірних, епоксидних та інших штучних смол в кількості понад 300 т/рік.

33. Виробництво синтетичної камфори ізомеризаційним способом.

34. Виробництво меламіну та ціапурової кислоти.

35. Виробництво полікарбонатів.

### **Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м**

1. Виробництво бітуму та інших продуктів із залишків перегону кам'яновугільного дьогтю, нафти, хвої (гудрону, напівгудрону та ін.).

2. Виробництво кальцинованої соди аміачним способом у кількості менше 400000 т/рік.

3. Виробництво каустичного їдкого натру способом Левіга та вапняним.

4. Виробництво мінеральних солей, за винятком солей миш'яку, фосфору, хрому, свинцю, ртуті.

5. Виробництво нафтового газу в кількості від 1000 до 5000 м<sup>3</sup>/год, а також генераторного газу від 5000 до 25000 м<sup>3</sup>/год.

6. Виробництво пластичних мас (карболіту, хлорвінілу та ін.).

7. Виробництво фенолальдегідних прес-матеріалів, а також пресованих і намотувальних виробів із паперу та тканин, просочених фенолальдегідними смолами в кількості понад 100 т/рік.

8. Виробництво штучних мінеральних фарб.

9. Підприємства по регенерації гум та каучуку.

10. Виробництво по виготовленню шин, гумових технічних виробів, ебоніту та клеєного взуття, а також гумової суміші для них.

11. Хімічна переробка руд рідких металів для одержання солей сурми, вісмуту, літію та ін.

12. Виробництво тукосумішей.

13. Виробництво вугільних виробів для електропромисловості (щітки, електровуглі та ін.).

14. Виробництво по вулканізації виробів з гуми із застосуванням сірковуглецю.

15. Виробництво ацетальдегіду парофозним способом без засто-

сування металічної ртуті.

16. Виробництво та базисні склади аміачної води.
17. Виробництво полістиролу та сополімерів стирулу.
18. Виробництво кремнійорганічних лаків, рідини і смол.
19. Газорозподільні станції магістральних газопроводів з одоризаційними установками меркаптанами.
20. Виробництво себацінової кислоти.
21. Виробництво вінілацетату, полівінілацетату, полівінілового спирту, полівінілацетатної емульсії, ацеталів та вініфлексу.
22. Виробництво по переробці фторопластів.
23. Виробництво пластифікаторів.
24. Виробництво кормових дріжджів із відходів деревини та сільського господарства (соняшникової лузги, кукурудзяних качанів, соломи та ін.) методом гідролізу.
25. Виробництво ізоактилового спирту, олійного ангідриду, олійної кислоти, пенопласту, вінілтолуолу, полівінілтолуолу, поліуретанів для лиття, поліформальдегіду, регенерації органічних кислот (оцтової, олійної та ін.), формаліну, уротропіну, нентаеритриту, метилпіролідону, полівінілпіролідону, продуктів органічного синтезу (спирту, етилового спирту) із нафтового газу при переробці менше 5000 м<sup>3</sup>/год.
26. Виробництво лаків (олійного, спиртового, друкарського, для гумової промисловості, ізолюючого та ін.).
27. Виробництво оліфи.
28. Виробництво фенолальдегідних, поліефірних, поліамідних, епоксидних та інших штучних смол у кількості до 300 т/рік.
29. Виробництво карбонілів металів.
30. Виробництво метіоніну.
31. Виробництво антибіотиків біологічним шляхом.

#### **Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м**

1. Виробництво паперу із готової целюлози та ганчір'я.
2. Виробництво галаліту та інших білкових пластиків (амінопласти та ін.).
3. Виробництво гліцерину.

4. Виробництво емалей на конденсаційних смолах.
5. Виробництво мила.
6. Виробництво органопрепаратів (див. м'ясокомбінати).
7. Виробництво генераторного газу на вугіллі та торфі у кількості до 5000 м<sup>3</sup>/год.
8. Хімічна переробка руд рідкісних металів для одержання солей молібдену, вольфраму і кобальту.
9. Виробництво фенолальдегідних прес-матеріалів, а також пресованих і намотувальних виробів із паперу і тканини, просякнутих фенолальдегідними смолами у кількості не більше 100 т/рік.
10. Виробництво технічного саломасу (з одержанням водню електролітичним способом).
11. Виробництва солеварні та солерозмольні.
12. Виробництво фармацевтичних солей калію (хлористого, сірчанокислого і поташу).
13. Виробництво гумового взуття без застосування органічних розчинників і гумових сумішей без застосування сажі.
14. Виробництво туків рідких.
15. Виробництво ваніліну та сахарину.
16. Виробництво нафтового газу в кількості до 1000 м<sup>3</sup>/год.
17. Виробництво пресувальних матеріалів (фенолформальдегідних, сечовинно- і меламіноформальдегідних, кремнійорганічних та ін.).
18. Виробництво штучної шкіри на основі полівінілхлоридних та інших смол без застосування летких органічних розчинників.
19. Виробництво поліхлорвінілового пластифікату, вініпласту, міпластових сепараторів пінополіуретану, поропластів, склопластів, стиропору.
20. Виробництво алкалоїдів і галенових препаратів.
21. Виробництво мінеральних природних фарб (крейди, охри, мумії та ін.).
22. Виробництво парфюмерії.
23. Виробництво дубильного екстракту.

24. Виробництво виробів із синтетичних смол, полімерних матеріалів та пластичних мас різними методами (пресуванням, екструзією, литтям під тиском, вакуум-формуванням та ін.).

25. Виробництво синтетичних порошкоподібних миючих засобів.

26. Хімчистка.

#### **Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м**

1. Виробництво неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів.

2. Виробництво по вулканізації гуми без застосування сірковуглецю.

3. Виробництво вуглекислоти та «сухого льоду».

4. Виробництво штучних перлів.

5. Виробництво виробів із пластичних мас та синтетичних смол (тільки механічна обробка).

6. Виробництво фотохімічне (фотопластинок, кіноплівки та фотопаперу).

7. Виробництво туків вуглекислих.

8. Пункти очистки, промивки та пропарки цистерн (при перевезенні нафти і нафтопродуктів).

9. Виробництво різних видів паперу і картону із привізних напівфабрикатів; виробництво деревної маси та напівцелюлози із застосуванням соди або моносольфіту при одержанні готового моносольфіту і без спалювання відпрацьованих лугів, що містять сірку, та інших матеріалів без застосування рідкого сірчистого газу.

10. Заводи поліграфічних фарб.

11. Виробництво готових лікарських форм.

12. Виробництво стиснутих та скраплених продуктів поділу повітря.

До **містобудівних** територіальних обмежень, на нашу думку, слід віднести території населених пунктів і промислово виробничі території в яких формуються: а) зони регулювання забудови (функціональні зони); б) зони особливого режиму забудови.

Відповідно до ДБН 360-92 Планування і забудова міських і сільських поселень встановлені зони регулювання забудови (функціональні зони) для міст і сіл.

*Функціонально-планувальна структура міських поселень.* Територія міста за функціональним призначенням і характером використання поділяється на сельбищну, виробничу, в т. ч. зовнішнього транспорту, і ландшафтно- рекреаційну.

До *сельбищної* території входять ділянки житлових будинків, громадських установ, будинків і споруд, у т. ч. навчальних, проектних, науково-дослідних та інших інститутів без дослідних виробництв, внутрішньосельбищна вулично-дорожня і транспортна мережа, а також площі, парки, сади, сквери, бульвари, інші об'єкти зеленого будівництва й місця загального користування.

*Виробнича* територія призначена для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними виробничих об'єктів, у т. ч. комплексів наукових установ з дослідними підприємствами, комунально-складськими об'єктами, підприємствами з виробництва та переробки сільськогосподарських продуктів; санітарно-захисних зон промислових підприємств; об'єктів спецпризначення (для потреб оборони); споруд зовнішнього транспорту і шляхів позаміського й приміського сполучення внутрішньоміської вулично-дорожньої і транспортної мережі; ділянок громадських установ і місць загального користування для населення, що працює на підприємствах міста. *Примітка.* Промислові підприємства, які не виділяють у навколишнє середовище екологічно шкідливих, токсичних, пилоподібних і пожежонебезпечних речовин, не створюють підвищених рівнів шуму, вібрації, електромагнітних випромінювань, допускається їх розміщення у межах сельбищних територій або поблизу них з дотриманням санітарно-гігієнічних і протипожежних вимог.

До *ландшафтно-рекреаційної* території входять озеленені й водні простори у межах забудови міста і його зеленої зони, а також інші елементи природного ландшафту. До її складу можуть входити: а) парки, лісопарки, міські ліси, ландшафти, що охороняються, землі

сільськогосподарського використання та інші угіддя, які формують систему відкритих просторів; б) заміські зони масового короткочасного і тривалого відпочинку, міжселищні зони відпочинку; в) курортні зони (у містах і селищах, що мають лікувальні ресурси).

Територія сільського населеного пункту за функціональним призначенням має поділятися на *сельбищну* й *виробничу*.

До *сельбищної* території входять житлові території, ділянки установ і підприємств обслуговування, парки, сквери, бульвари, вулиці, проїзди, майданчики для стоянки автомашин, водойми.

До *виробничих* територій входять зони і ділянки підприємств з виробництва й переробки сільськогосподарської продукції, ремонту, технічного обслуговування і зберігання сільськогосподарських машин і автомашин, дільниці комунально-складських та інших об'єктів, дороги, проїзди і майданчики для стоянки автомашин, інші території.

Також визначені *зони особливого режиму забудови*.

Розміри загальної площі території промислових районів і вузлів не повинні перевищувати: а) для металургійних заводів з повним циклом і пов'язаних з ними коксохімічних цехів, енергетичних допоміжних об'єктів, а також підприємств нафтохімічної і хімічної промисловості – 1000 - 1500 га; б) для металургійних заводів з неповним циклом, заводів важкого і середнього машинобудування, з урахуванням енергетичних, допоміжних об'єктів і кузових будівельних баз – 750 - 1000 га; в) для великих багатогалузевих груп, утворених підприємствами важкого і середнього машинобудування з додатковими і обслуговуючими об'єктами та майданчиками, що резервуються, – 300 - 700 га; г) для груп невеликої кількості середніх і малих спеціалізованих підприємств важкого і середнього машинобудування, а також великих підприємств легкої промисловості і супутніх об'єктів з під'їзними шляхами та енергетичною групою, які утворюють промислові райони і вузли, – 50 - 150 га; д) для підприємств легкої промисловості, середнього машинобудування, які формують промислові вузли у районі загальних транспортних або енергетичних

об'єктів, – 100 - 150 га; е) для територіальних груп середніх і невеликих підприємств машинобудівної, легкої і харчової промисловості, при позасельбищному розміщенні і обслуговуванні залізничним транспортом і кузовим енергетичним господарством – 50 - 100 га; при розміщенні у сельбищній зоні нешкідливих у санітарному відношенні виробництв легкої промисловості без обслуговування залізничним транспортом з переважно багатопверховою забудовою – до 20 га.

До **еколого-технологічного типу** територіальних обмежень у використанні земель, на нашу думку, слід віднести:

- території особливо цінних агровиробничих груп ґрунтів;
- території еколого-технологічних груп (ЕТГ) і підгруп земель;
- території ерозійного районування (зонування).

Підставою для віднесення територій режимоутворюючих об'єктів та охоронних зон навколо них до **еколого-технологічного типу** територіальних обмежень у використанні земель є чинні законодавчі та нормативні документи, державні стандарти, норми і правила, які наведено нище.

Статтею 150 ЗК України [134] визначено особливо цінні землі, до яких відносяться:

а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;

б) торфовища з глибиною залягання торфу більше 1 м і осушені незалежно від глибини;

в) землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;

г) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

Застосовують також *ерозійне районування* згідно з яким визначаються границі територій з ознаками впливу ерозійних процесів. В залежності від питомої ваги еродованих земель виділяють три класи еродованості:

I – 0 – 10 %;

II – 10 % – 20 %;

III – 20 % – 30 %.

За ознаками переважаючого характеру ерозії виділяють дві області: 1) з переважаючою водною ерозією; 2) з переважаючою вітровою ерозією. До головних чинників, що спричиняють ерозію віднесено: талий стік, дощовий стік, видування ґрунтового покриву вітром.

В Україні в основному переважають ерозійні процеси під впливом дощового стоку, але на півдні, в зоні Степу, є місцевості з переважаючою вітровою ерозією, ґрунтове покриття яких дефляційно небезпечне.

На розвиток ерозійного процесу впливає декілька груп факторів середовища: рельєфні, атмосферні, господарські. До групи *рельєфних* факторів належать: крутизна і довжина схилу, розчленованість ярами та балками. До *атмосферних* – опади і стік вод, швидкість вітру, кількість буревіїв. До *господарських* – розораність, відношення просапних культур до непросапних.

Підсумовуючи наведене зазначимо, що забезпечувальна інформація в земельно-кадастровому процесі не вичерпується наведеними джерелами, в кожному окремому випадку вона завжди є відбитком специфіки кадастрового об'єкту.

Враховуючи те, що території еколого-технологічних груп (ЕТГ) і підгруп земель детально подані в другому розділі, тому на ньому зупинятись не будемо.

До **спеціального типу** територіальних обмежень у використанні земель, на нашу думку, слід віднести:

1) території військової частини та військових об'єктів і їх зони, а саме: а) зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань; б) зона особливого

режиму використання земель навколо військових об'єктів; в) прикордонна смуга.

2) територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи,

3) зона надзвичайної екологічної ситуації.

Підставою для віднесення територій режимоутворюючих об'єктів та охоронних зон навколо них до **спеціального** типу територіальних обмежень у використанні земель є чинні законодавчі та нормативні документи, державні стандарти, норми і правила, які наведено нище.

Так, Законом України «**Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи**» [112] визначено, що:

1) зона відчуження – це територія, з якої проведено евакуацію населення в 1986 році;

2) зона безумовного (обов'язкового) відселення – це територія, що зазнала інтенсивного забруднення довгоживучими радіонуклідами, з щільністю забруднення ґрунту понад доаварійний рівень ізотопами цезію від 15,0 Кі/км<sup>2</sup> та вище, або стронцію від 3,0 Кі/км<sup>2</sup> та вище, або плутонію від 0,1 Кі/км<sup>2</sup> та вище, де розрахункова ефективна еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів у рослини та інших факторів може перевищити 5,0 м<sup>3</sup>в (0,5 бер) за рік понад дозу, яку вона одержувала у доаварійний період;

3) зона гарантованого добровільного відселення – це територія з щільністю забруднення ґрунту понад доаварійний рівень ізотопами цезію від 5,0 до 15,0 Кі/км<sup>2</sup>, або стронцію від 0,15 до 3,0 Кі/км<sup>2</sup>, або плутонію від 0,01 до 0,1 Кі/км<sup>2</sup>, де розрахункова ефективна еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів у рослини та інших факторів може перевищити 1,0 м<sup>3</sup>в (0,1 бер) за рік понад дозу, яку вона одержувала у доаварійний період.

Ст. 3 цього закону визначено, що *радіаційно небезпечні землі* –

це землі, на яких неможливе подальше проживання населення, одержання сільськогосподарської та іншої продукції, продуктів харчування, що відповідають республіканським та міжнародним допустимим рівням вмісту радіоактивних речовин, або які недоцільно використовувати за екологічними умовами.

Статтею 12 зазначеного закону визначено види діяльності, заборонені у зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення.

Землі зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення відмежовуються від суміжних територій і переводяться до категорії радіаційно небезпечних земель. Господарський обіг таких земель може здійснюватися лише з урахуванням особливостей режиму їх використання, визначених цим Законом.

У зонах відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення *забороняється*:

- ❖ постійне проживання населення;
- ❖ здійснення діяльності з метою одержання товарної продукції без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення;
- ❖ перебування осіб, які не мають на це спеціального дозволу, а також залучення до роботи осіб без їх згоди;
- ❖ вивезення за межі зон без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення, землі, глини, піску, торфу, деревини, а також заготівля і вивезення рослинних кормів, лікарських рослин, грибів, ягід та інших продуктів побічного лісокористування, за винятком зразків для наукових цілей;
- ❖ винесення або вивезення із зон будівельних матеріалів і конструкцій, машин і устаткування, хатніх речей, іншого рухомого майна без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною

відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення і дозиметричного контролю;

❖ ведення сільськогосподарської, лісогосподарської, виробничої та іншої діяльності, а також будівництво без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення, (у тому числі будівництво ядерних установок і об'єктів, призначених для поводження з радіоактивними відходами, які мають загальнодержавне значення);

❖ випасання худоби, порушення середовища перебування диких тварин, спортивне та промислове полювання і рибальство;

❖ перегін тварин, сплав лісу. В'їзд на територію зони і виїзд з неї здійснюється тільки за спеціальними перепустками з обов'язковим дозиметричним контролем людей та транспортних засобів. Транзитний проїзд усіх видів транспорту здійснюється за спеціальними перепустками, що видаються центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення;

❖ будь-яка інша діяльність, яка не забезпечує режим радіаційної безпеки;

❖ перебування осіб, які мають медичні протипоказання для роботи в контакт з джерелами іонізуючого випромінювання або щодо яких встановлено причинний зв'язок інвалідності з роботами по ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, оскільки вони є професійно хворими.

Порядок застосування положень цієї статті визначається Кабінетом Міністрів України.

Види діяльності в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду, утворених у зоні відчуження, зоні безумовного (обов'язкового) відселення, визначені в положеннях про такі території та об'єкти природно-заповідного фонду, здійснюються з дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує



державну політику у сфері управління зоною відчуження та зоною безумовного (обов'язкового) відселення.

Земельні ділянки, розташовані у зоні гарантованого добровільного відселення, належать до радіоактивно забруднених і використовуються в порядку, що визначається Кабінетом Міністрів України.

Якщо за економічними та екологічними умовами подальше використання цих земель неможливе, вони переводяться до категорії радіаційно небезпечних.

*У зоні гарантованого добровільного відселення забороняється:*

- ❖ будівництво нових, розширення діючих підприємств, безпосередньо не пов'язаних із забезпеченням радіоекологічного, соціального захисту населення, а також умов його життя та праці;

- ❖ будь-яка діяльність, що погіршує радіоекологічну ситуацію;

- ❖ природокористування, яке не відповідає вимогам норм радіаційної безпеки;

- ❖ внесення пестицидів, гербіцидів, отрутохімікатів без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища;

- ❖ залучення школярів, учнів і студентів до робіт, які можуть негативно вплинути на стан їх здоров'я.

*У зоні посиленого радіоекологічного контролю забороняється:*

- ❖ будівництво санаторіїв, піонерських таборів, баз і будинків відпочинку, а також будівництво нових підприємств, які шкідливо впливають на здоров'я населення і навколишнє середовище;

- ❖ будь-яка діяльність, що погіршує радіоекологічну ситуацію;

- ❖ природокористування, яке не відповідає вимогам норм радіаційної безпеки;

- ❖ внесення пестицидів, гербіцидів, отрутохімікатів без спеціального дозволу в центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища;

- ❖ залучення школярів, учнів і студентів до робіт, які можуть негативно вплинути на стан їх здоров'я.

3) *Зона надзвичайної екологічної ситуації.*

Визначення зони надзвичайної екологічної ситуації наведено в Законі України «**Про зону надзвичайної екологічної ситуації**» [109]. Зокрема, зона надзвичайної екологічної ситуації – окрема місцевість України, на якій виникла надзвичайна екологічна ситуація.

Надзвичайна екологічна ситуація – надзвичайна ситуація, при якій на окремій місцевості сталися негативні зміни в навколишньому природному середовищі, що потребують застосування надзвичайних заходів з боку держави.

Негативні зміни в навколишньому природному середовищі – це втрата, виснаження чи знищення окремих природних комплексів та ресурсів внаслідок надмірного забруднення навколишнього природного середовища, руйнівного впливу стихійних сил природи та інших факторів, що обмежують або виключають можливість життєдіяльності людини та провадження господарської діяльності в цих умовах.

У статті 12 цього закону передбачені обмеження на певні види діяльності в зоні надзвичайної екологічної ситуації.

Рішенням про встановлення правового режиму зони надзвичайної екологічної ситуації, з метою здійснення заходів для нормалізації екологічного стану, можуть встановлюватися обмеження на здійснення певних видів діяльності шляхом встановлення тимчасової заборони на:

- ❖ будівництво та функціонування об'єктів, що становлять підвищену екологічну безпеку;

- ❖ застосування в господарській та іншій діяльності особливо небезпечних речовин (хімічних, радіоактивних, токсичних, вибухових, окислювальних, горючих, біологічних агентів тощо), засобів захисту рослин, сукупність властивостей яких і/або особливості їх стану можуть погіршувати екологічну ситуацію в цій зоні;

- ❖ функціонування санаторно-курортних закладів;
- ❖ провадження будь-якої іншої діяльності, що становить підвищену екологічну небезпеку для людей, рослинного, тваринного світу та інших природних об'єктів.

Території військової частини та військових об'єктів і їх зони, до яких віднесено: а) зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань; б) зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів; в) прикордонна смуга детально наведені в другому розділі.

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.

### **Завдання для самоперевірки**

#### **Підрозділ 3.1.**

1. Поясніть важливість виокремлення заборон, як виду обмеження у використанні земель, що мають різну кінцеву спрямованість їх впливу на поведінку землевласників та землекористувачів при використанні земельних ділянок та мету їх встановлення. Перелічіть їх.

2. Охарактеризуйте заборони щодо здійснення певного виду діяльності на земельній ділянці (або її частині) в межах дії обмежень.

3. Охарактеризуйте заборони щодо способів використання земельної ділянки в межах території дії обмежень.

4. Охарактеризуйте заборони щодо розміщення об'єктів в межах території дії обмежень.

5. Охарактеризуйте заборони щодо визначення кола суб'єктів, які не можуть перебувати в зоні встановлення обмеження прав на земельні ділянки.

6. Назвіть типи обмежень у використанні земель.

7. Розкрийте зміст та функціональне призначення правових обмежень, перелічіть законодавчо-нормативні документи, якими регулюється цей процес.

8. Розкрийте зміст та функціональне призначення агротехнічних обмежень, перелічіть законодавчо-нормативні документи, якими регулюється цей процес.

9. Розкрийте зміст та функціональне призначення екологічних обмежень, перелічіть законодавчо-нормативні документи, якими регулюється цей процес

#### **Підрозділ 3.2.**

10. Розкрийте зміст поняття «режимоутворюючий об'єкт», яким законодавчим актом воно визначене?

11. Поясніть сутність поняття «територіальні обмеження у використанні земель».

12. Наведіть класифікацію територіальних обмежень за групами по відношенню до території режимоутворюючих об'єктів та зон з обмеженим режимом використання земель, що формуються навколо них. Обґрунтуйте доцільність цієї класифікації.

13. Наведіть класифікацію режимоутворюючих об'єктів, навколо яких формуються зони з обмеженим режимом використання земель.

14. На які види розподіляються території режимоутворюючих об'єктів з внутрішніми функціональними зонами та зонами з обмеженим режимом використання земель, що формуються навколо них.

15. Яким чином розподіляються території з обмеженим режимом використання земель з внутрішніми функціональними зонами, навколо яких не формуються зони з обмеженим режимом використання земель.

16. На які види розподіляються території з обмеженим режимом використання земель, навколо яких не формуються зони з обмеженим режимом використання земель.

### **Підрозділ 3.3.**

17. *Наведіть класифікацію територіальних обмежень у використанні земель за типами.*

18. *Перелічіть територіальні обмеження у використанні земель, які є складовими природоохоронного типу обмежень, охарактеризуйте їх.*

19. *Охарактеризуйте територіальні обмеження у використанні земель, які є складовими еколого-технологічного типу обмежень.*

20. *Перелічіть територіальні обмеження у використанні земель, які є складовими містобудівного типу обмежень, охарактеризуйте їх.*

21. *Охарактеризуйте територіальні обмеження у використанні земель, які є складовими спеціального типу обмежень.*

22. *Перелічіть територіальні обмеження у використанні земель, які є складовими санітарного типу обмежень, охарактеризуйте їх.*

23. *Які законодавчі та нормативні документи, державні стандарти, норми та правила слугували підставою для віднесення територій режимоутворюючих об'єктів та охоронних зон навколо них до природоохоронного, еколого-технологічного, містобудівного, спеціального та санітарного типів територіальних обмежень у використанні земель.*

## **РОЗДІЛ 4.**

### **КЛАСИФІКАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ОБТЯЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

#### **4.1. Загальні поняття про класифікацію обмежень у використанні земельних ділянок та обтяжень прав на них**

Обмеженням у використанні земель вважається встановлена відповідно до чинного законодавства заборона щодо використання земельних ділянок. Згідно зі ст. 110 Земельного кодексу України на використання власником земельної ділянки або її частини можуть встановлюватися обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Крім того, в окремих випадках Кодексом передбачена можливість встановлення обмеження у використанні земель за рішенням суду. Отже, за способом встановлення обмеження у використанні земель поділяються на обмеження, які встановлені: 1) законом; 2) договором; 3) судом. Цією ж статтею визначені також види обмежень, про які зазначено у попередніх розділах.

Разом із тим, порядком ведення Державного земельного кадастру затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [187] визначений перелік обмежень щодо використання земельних ділянок (табл. 4.1).

Проведений аналіз даних табл. 4.1. свідчить, що до обмежень при використанні земельних ділянок включені: а) територіальні обмеження; б) обмеження у використанні земельних ділянок; в) земельні сервітути (обтяження).

Таким чином, з огляду на законодавчу і правозастосовчу практику, виникає декілька запитань: наскільки виправданим є використання єдиної правової категорії – обмеження і обтяження прав на земельну ділянку; наскільки це дозволяє спростити

Таблиця 4.1.

## 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

Продовження табл.лиці 4.10

Код	Назва
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)

законодавче регулювання обороту земельних ділянок, гарантувати дотримання прав суб'єктів цивільних правовідносин, і, нарешті, чи є необхідним і можливим введення самостійних інститутів для цих правових явищ. Звісно, що виділення самостійних правових категорій обмежень і обтяжень дозволить: *по-перше*, отримати ефективнішу систему законодавчого регулювання суспільних відносин у сфері ринку земель; *по-друге*, визначити принципи, відповідно з якими отримаємо змогу об'єкти цивільного права віднести до обмежень і

обтяжень; *по-третє*, впорядкувати державну реєстрацію прав на земельні ділянки та угод з ними. І, як наслідок, отримаємо ефективніший захист прав і законних інтересів осіб і суспільства.

Обмеження прав на земельні ділянки встановлюються з метою забезпечення державних або суспільно значущих інтересів (охорони навколишнього середовища та історико-культурних цінностей, створення необхідних умов для здійснення інших державних потреб), чітко визначених у законодавстві. Зазначене свідчить, що при встановленні обмежень переслідуються інтереси суспільства, а встановлення обтяжень забезпечує приватні інтереси суб'єктів земельних відносин.

Беручи за основу норми чинного законодавства, обмеження у використанні земель можуть виникати з підстав і / або у випадках, прямо передбачених законом. Це означає, що закон має закріплювати або вид відповідного обмеження, або випадок, тобто ті обставини, при яких вони можуть бути встановлені. Загальною декларацією прав людини (прийнята на третій сесії Генеральною Асамблеєю ООН резолюцією 217 А (III) від 10 грудня 1948 г.) та Конституцією України [149] визначено, що цивільні права можуть обмежуватися на підставі закону і лише в тій мірі, в якій це необхідно з метою захисту основ конституційного ладу, моральності, здоров'я, прав і законних інтересів інших осіб, забезпечення оборони країни і безпеки держави. Повсюдне використання саме такого правила дозволить на практиці попередити зловживання правом законодавчої ініціативи на різних ієрархічних рівнях. Необхідно скористатися міжнародними принципами, яким повинні відповідати нововстановлені обмеження. Наприклад, рівність суб'єктів цих прав, неможливість введення додаткових гарантій проти зловживання правами, конкретизація тих гарантій, які закріплені в Конституції України, пропорційність. Принцип рівності наділяє обмеження універсальним характером, ніж гарантує дотримання конституційного принципу рівності всіх перед законом і судом. Таким чином, обмеження пов'язані не з суб'єктом, а з об'єктом права на який встановлюється обмеження. Обмеження не

можуть урізати право більше, ніж це необхідно для захисту інтересів і прав осіб, в інтересах яких вони встановлюються.

Отже, крім способу встановлення, обмеження у використанні земель розрізняються за об'єктом обмеження. За цим критерієм обмеження поділяються на: обмеження стосовно певних суб'єктів й обмеження стосовно певних земель. Так, Земельний кодекс України [134], закріпивши безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами України, одночасно заборонив безоплатну передачу у власність земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства. Однак, частіше дія обмежень прав на землю поширюється не на суб'єктів земельних прав, а на їх об'єкти, тобто на певні види земель, наданих громадянам у власність чи користування. Так, згідно зі ст. 114 Земельного кодексу України, навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, створюються санітарно-захисні зони з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. У цьому зв'язку в межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Особливим видом обмеження у використанні земельних ділянок, дія якого «прив'язана» до землі, є обтяження земельної ділянки. Обтяження земельної ділянки являє собою таку різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права власника чи користувача конкретної земельної ділянки.

Важливе значення має термін дії встановленого відповідно до чинного законодавства обмеження у використанні земельних ділянок. За цим критерієм вони класифікуються на постійні та тимчасові. До постійних обмежень у використанні земельних ділянок належать ті з них, термін дії яких не визначений. Прикладом постійно діючого обмеження у використанні земельних ділянок можна назвати заборону для громадян та юридичних осіб самотійно

змінювати цільове призначення наданих їм у власність або в користування земельних ділянок (ст. 20 ЗК). Така зміна може здійснюватися лише на підставі рішення відповідного органу влади. Тимчасовими вважаються ті обмеження у використанні земельних ділянок, термін дії (закінчення) яких чітко визначений законом, договором або судом.

Встановлене відповідно до чинного законодавства обмеження у використанні земельних ділянок може мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку. Заборона на вчинення дій щодо користування земельними ділянками – найбільш поширений вид обмежень у використанні земель. Забороняючи певні дії щодо землекористування, законодавець чітко визначає межі дозволеної поведінки суб'єктів земельних відносин. Власники земельних ділянок та землекористувачі, володіючи та користуючись ними, не наділені правом самовільно здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок. Такі дії без отримання спеціального дозволу на те органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, заборонені (ст. 168 ЗК). Однак, з точки зору нормотворчої техніки, в ряді випадків встановлення певного обмеження у використанні земельних ділянок доцільніше здійснювати не шляхом введення заборони на вчинення певних дій, а шляхом покладення на суб'єкта земельних відносин певних обов'язків щодо користування земельними ділянками. Причому, мова йде не про загальні обов'язки, дотримання яких є обов'язковим для всіх власників землі та землекористувачів (статті 90, 96 ЗК). Зазначені обов'язки є елементом правового режиму земель в Україні, а не обмеженнями прав власників землі та землекористувачів. Обмеженням у використанні земельних ділянок можна вважати лише додаткові обмеження прав власників та користувачів земельних ділянок, які введені саме з метою обмеження використання землі певної категорії суб'єктів земельних прав.

За час становлення новітнього земельного законодавства питання обмежень в земельному праві були неодноразовим предметом наукового дослідження. Так, Д.В. Бусуйок, приділяла увагу

правовому регулюванню обмежень прав на землю в об'єктивному їх розумінні [8], тоді як Н.В. Черкаська досліджувала можливість обмеження суб'єктивних прав на земельні ділянки землевласників та землекористувачів [245, 246]. Серед фахівців економічної галузі слід відзначити роботу Й.М. Дороша [63], який розкрив окремі екологічні та економічні аспекти формування інституту обмежень при використанні земель. Крім того, він зазначає, що основною метою встановлення обмежень у використанні земель є реалізація права людини на сприятливе для її здоров'я і добробуту довкілля через забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку, збереження якості довкілля і невиснажливе використання земельних ресурсів (формування напрямів забезпечення сталого землекористування) [57], що стосується і цільового використання земель. Отже, забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням здійснюється завдяки встановленню спеціальних нормативних обмежень, проте види таких обмежень потребують з'ясування та систематизації.

Однією із передумов встановлення обмежень у використанні земель є суспільні інтереси, що обумовлено саме об'єктом земельних відносин. Системний аналіз положень земельного законодавства дозволяє виявити ті правові обмеження, наявність яких сприяє забезпеченню використання земельних ділянок певних категорій за цільовим призначенням, котрі можна згрупувати в залежності від мети їх встановлення [57].

Обмеження у використанні земель *першої групи* сприяють збереженню розміру площ та кількості особливо цінних земельних ділянок, зокрема, законодавець запроваджує такі обмеження як заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, та (або) ландшафту (*п.«г» ч.1 ст.111 ЗК України*). Наявність такої групи підтверджується низкою положень законодавства. Так, Законом України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах», введено мораторій терміном на п'ять років на

зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення (земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень, об'єктів фізичної культури і спорту) незалежно від форми власності в містах та інших населених пунктах (ч.1 ст.1, ч.2 ст.2). Також, до 01.01.2012 р. заборонялося змінювати цільове призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв) (пп.«б» п.15 Перехідних положень ЗК України). Відповідні заборони закріплено для чорноземів нееродованих несолонцюваних на лесових породах; лучно-чорноземних незасолених несолонцюваних суглинкових ґрунтів; темно-сірих опідзолених та чорноземів опідзолених на лесах і глеюваті; бурих гірськолісових та дерновобуроземних глибоких і середньо глибоких; дерново-підзолистих суглинкових ґрунтів; торфовищ з глибиною залягання торфу більше одного метра та осушені незалежно від глибини; коричневих ґрунтів Південного узбережжя Криму; земель, наданих в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; дернових глибоких ґрунтів Закарпаття; земель дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; земель природно-заповідного фонду; земель історико-культурного призначення (ч.1 ст.150 ЗК України).

До *другої групи*, доцільно віднести, правові обмеження для запобігання необґрунтованої зміни цільового призначення земельних ділянок за волею власників (землекористувачів), серед яких:

*а) закріплення виключних підстав зміни цільового призначення окремих земель (земельних ділянок)*, наприклад, зміна цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення, дозволяється у разі: реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; відчуження земельних ділянок рекреаційного призначення для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; будівництва об'єктів

містобудування тощо (ч. 2 ст.1 Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах»); зміна особливо цінних земель, що перебувають в державній або комунальній власності, може змінюватись задля будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією (ч. 2 ст.150 ЗК України). Зміна цільового призначення будь-яких земель сільськогосподарського призначення допускається лише за умови обґрунтування доцільності такої зміни в порядку, визначеному законом (ч. 2 ст.36 Закону України «Про охорону земель») [102];

*б) введення додаткових землевпорядних вимог, свідченням існування яких може бути ч. 4 ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [139]*, в якій зазначається що зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території забороняється;

*в) закріплення додаткових зобов'язань для суб'єктів, на користь яких здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок, що використовуються як основний засіб виробництва*. Так, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, перелогів, пасовищ) та лісових угідь (вкритих лісовою рослинністю земель, не зімкнутих лісових культур, лісових розсадників, плантацій, рідколісся, згарищ, тощо), що є основним засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, для використання їх у цілях, не пов'язаних з веденням сільського та лісового господарства, юридичні і фізичні особи зобов'язані здійснити відшкодування втрат зазначених земель згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського

виробництва, які підлягають відшкодуванню» [184] (ч. 9 ст. 123, ч. 3 ст. 161, ст. 207 ЗК України).

У *третью групу* обмежень у використанні земель об'єднуються ті, що запобігають зниженню якісних властивостей земельних ділянок у разі шкідливого антропогенного впливу при забезпеченні суспільних інтересів, до яких віднесено:

а) *встановлення обмеженого режиму господарської діяльності на земельних ділянках*, зокрема, встановлення режиму обмеженої господарської діяльності, має передбачатись на природоохоронних територіях (прибережних захисних смугах, на землях (охоронних зонах) природоохоронного, рекреаційного та історико-культурного призначення); техногенно-забруднених землях; смугах відведення; при аеродромній території, прикордонній смузі, охоронних зонах залізничного транспорту, магістральних теплових мереж та об'єктів енергетики (магістральних трубопроводів), санітарно-захисних зонах об'єктів енергетики, спеціальних зонах об'єктів енергетики тощо (ч.1, ст. 61, ч. 1 ст. 63, ч. 2 ст. 72, п.«д» ч.1 ст. 111, частини 1–2 ст. 115, ст. 162, ст. 169, ст. 184 ЗК України, ст. 6 Закону України «Про залізничний транспорт» [125], ч. 2 ст. 14, статті 16, 39, ч. 2 ст. 55 Закону України «Про природно-заповідний фонд» [113], постанова Кабінету Міністрів України «Про прикордонний режим» [182], ст. 3 Закону України «Про використання земель оборони» [123], статті 18 – 24, 32 – 34 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» [97], статті 8, 9, 11, 14 Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» [110], ст. 50 Закону України «Про охорону земель» [102]).

б) *закріплення умов щодо наявності спеціальних знань при використанні земельних ділянок певного цільового призначення*, прикладом наявності яких є норма, що спрямована на забезпечення охорони земель сільськогосподарського призначення та недопущення зниження їх якісних властивостей шляхом надання земельних ділянок для ведення фермерського господарства виключно тим особам, які підтвердять досвід роботи у сільському господарстві (в

установленому порядку) або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (ч. 2, 3 ст. 7 Закону України «Про фермерське господарство» [121]);

в) *заборона запровадження окремих видів діяльності на земельних ділянках (або територіях), що не сумісна з їх цільовим призначенням* (або метою встановлення (п. «в» ч. 1 ст. 111 ЗК України). Їх наявність слідує із наступних положень: на землях оздоровчого призначення забороняється діяльність, що суперечить їх цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (ч.1 ст. 48 ЗК України); у межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняється діяльність несумісна з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення (ч. 3 ст. 48 ЗК України); на землях природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного або історико-культурного призначення забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних та історико-культурних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням (ч. 3 ст. 7, ст. 9, ст. 16 Закону України «Про природно – заповідний фонд», ч. 2 ст. 54 ЗК України); на землях сільськогосподарського призначення може обмежуватись діяльність стосовно: вирощування певних сільськогосподарських культур, застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій; розорювання сіножатей, пасовищ; використання деградованих, малопродуктивних, а також техногенно-забруднених земельних ділянок; необґрунтованого інтенсивного використання земель (ч. 3 ст. 37 Закону України «Про охорону земель» [102]).

г) *обмеження забудови земельної ділянки* (ч. 4 ст. 136, ч. 2 ст. 137 ЗК України), що встановлюються з метою збереження якісного стану земельних ділянок, зменшуючи на них антропогенний вплив, завдяки закріпленню переліку об'єктів, які забороняється розміщувати на земельних ділянках окремого цільового призначення (або тих, що розташовані в межах певних територій). Так, наприклад,



в межах охоронних зон магістральних трубопроводів заборонено споруджувати житлові, громадські та дачні будинки (у межах охоронних зон магістральних трубопроводів); розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів; будувати гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, автомобільні дороги I–V категорії та залізниці; розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту; будувати огорожі для відокремлення приватних земельних ділянок, лісових масивів, садів, виноградників тощо; зберігати сіно і солом, розбивати польові стани і табори для худоби, тощо (п. 11 Правил охорони магістральних трубопроводів).

Таким чином, обмеження у використанні земельних ділянок певних категорій є важливим засобом забезпечення у дотриманні цільового призначення земель, оскільки метою їх встановлення є:

- 1) збереження особливо цінних земель у кількісному виразі;
- 2) запобігання необґрунтованій зміні цільового призначення земельних ділянок за волею власників (землекористувачів);
- 3) запобігання зниження якісних властивостей земельних ресурсів у разі шкідливого антропогенного впливу у поєднанні із суспільними інтересами.

Відповідно обмеження у використанні земельних ділянок, що забезпечують використання земель певних категорій за цільовим призначенням, в залежності від мети їх встановлення, можна розділити на *три групи*:

- 1) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, та (або) ландшафту;
- 2) закріплення виключних підстав для зміни цільового призначення окремих земельних ділянок; введення додаткових землевпорядних вимог; закріплення додаткових зобов'язань для суб'єктів, на користь яких здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок, що використовуються як основний засіб виробництва);
- 3) встановлення обмеженого режиму господарської діяльності на земельних ділянках (або територіях); закріплення умов щодо наявності спеціальних знань задля використання земельних ділянок

певного цільового призначення; заборона запровадження окремих видів діяльності на земельних ділянках (або територіях), що не сумісна з їх цільовим призначенням (або метою встановлення (створення); обмеження забудови земельної ділянки).

Такий перелік обмежень у використанні земельних ділянок потребує закріплення на законодавчому рівні та подальших досліджень. Разом з тим, перша і третя групи сформовані на основі територіальних обмежень у використанні земель і обумовлюють специфіку класифікації обмежень у використанні земель в цілому.

Обмеження у використанні земельних ділянок встановлюються органами влади для фіксування зон з особливими правовими режимами. Це робиться для досягнення наступних цілей:

- 1) забезпечення належних умов для життя і діяльності людей;
- 2) створення необхідних умов для нормальної експлуатації промислових, транспортних та інших об'єктів;
- 3) збереження або відтворення певних видів природних ресурсів (шляхом створення санітарних, захисних зелених зон та інших заходів захисту). Цих цілей можна досягнути при умові, якщо при прийнятті рішень стосовно відведення земельних ділянок будуть фіксуватися межі зон з особливим правовим режимом, їх кількісний і якісний стан, визначатися ознаки режиму їх використання з урахуванням обтяжень та встановлюватися правова, адміністративна чи економічна відповідальність за порушення їх використання.

#### **4.2. Класифікація земельних ділянок за категоріями, цільовим, функціональним та дозволеним використанням**

Інтенсивний процес створення, вдосконалення та застосування норм, правил земельних відносин нового типу, які базуються на державній, комунальній та приватній формах власності на землю, чіткому обліку земельних ділянок і прав на них, а також захисті прав власників і користувачів земельними ділянками відбувся упродовж нетривалого часу. Земельну ділянку можна купити, продати,

подарувати, заставити, внести в статутний капітал, здати в оренду. Такі операції з земельними ділянками набувають масового характеру, що вимагає забезпечення юридичної чистоти прав на них, повноти опису самої ділянки, її правового статусу, в тому числі обмежень, пов'язаних з використанням.

Вимоги до власників земельних ділянок у всьому світі формуються з урахуванням специфіки землі. Вони мають бути не лише користувачами землі, але й дбати про її охорону. Відповідно право власності на землю супроводжується накладанням на власників певних обов'язків і обмежень, які вони повинні виконувати.

Для забезпечення збалансованого і сталого розвитку землекористування, з врахуванням екологічних, економічних, соціальних і інших факторів, реалізації в життя земельної політики держави під час здійснення агропромислової, містобудівної, лісо- і водогосподарської, природоохоронної, оборонної та іншої діяльності, в зарубіжних країнах розробляється система директивних, планових і проектних документів територіального планування, зонування, землевпорядного і архітектурно-будівельного проектування на засадах типології (класифікації) землекористування та регламентування правового режиму земель. З метою вдосконалення регуляторної політики держави в галузі земельних відносин, планування використання земель та землеустрою розроблений класифікатор земельних ділянок за категоріями, цільовим, функціональним та дозволеним використанням. Наведемо сутність основних термінів цього класифікатора.

**Категорія земель** – це вид використання земель України залежно від типів землекористування та основного цільового призначення для цілей територіального регулювання земельних відносин, планування раціонального використання земель та оподаткування.

**Землекористування** – використання земель за певними видами діяльності з врахуванням якісного стану ґрунтового покриву, екологічних вимог та соціально-економічних потреб у встановлених межах.

**Типи землекористування** – різновид використання земель відповідно до певної типологічної ознаки: суспільних та соціально-

економічних потреб, еколого-економічної придатності, основного виду використання земель.

**Цільове призначення земель** – встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей у відповідності з їх категорією.

**Класифікація цільового призначення земель** – типологічний розподіл земель на види (класи) цільового призначення в залежності від правового режиму земельних ділянок, вираження цілі її надання для здійснення конкретного виду господарської діяльності або використання.

**Дозволене використання земель** – різновиди використання земель визначені на підставі документації із землеустрою, які характеризуються складом земельних угідь та функціональним використанням земельних ділянок.

**Функціональне використання земельної ділянки** – вид використання земельної ділянки відповідної категорії земель та цільового призначення, встановлений з урахуванням економічної доцільності, що провадиться на ній.

**Правовий режим земельної ділянки** – встановлені правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням та дозволеним використанням земель в межах їх категорій та типів землекористування.

У цьому зв'язку пропонується такий підхід до класифікації обмежень у використанні земель та земельних ділянок (рис. 4.1).

Використовуючи приведену на рис. 4.1. класифікацію обмежень у використанні земель та земельних ділянок наведемо фрагмент поділу земель України за **категоріями, цільовим, функціональним та дозволеним використанням** (табл. 4.2).

Класифікація обмежень у використанні земель та земельних ділянок має здійснюватися в межах категорій земель за типами та видами в залежності від мети їх встановлення. Зокрема, пропонуються такі типи обмежень у використанні земель: природоохоронний, санітарний містобудівний, еколого-технологічний та спеціальний.



Рис. 4. 1. Логічно-смысловая модель класифікації обмежень у використанні земель та земельних ділянок.

За видами обмеження можна поділити на *три групи*, а саме: 1) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, та (або) ландшафту; 2) закріплення виключних підстав для зміни цільового призначення окремих земельних ділянок; введення додаткових землепорядних вимог; закріплення додаткових зобов'язань для суб'єктів, на користь яких здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок, що використовуються як основний засіб виробництва); 3) встановлення обмеженого режиму господарської діяльності на земельних ділянках (або територіях); закріплення умов щодо наявності спеціальних знань задля використання земельних ділянок певного цільового призначення; заборона запровадження окремих видів діяльності на земельних ділянках (або територіях), що не сумісна з їх цільовим призначенням (або метою встановлення (створення); обмеження забудови земельної ділянки тощо).

Таблиця 4.2.  
Фрагмент поділу земель України за категоріями, цільовим, функціональним та дозволенням використанням

№	Категорії земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі лісового фонду
1	Основне цільове призначення	Для ведення товарного с/г виробництва; Для ведення особистого селянського господарства; Для садівництва; Для сінокошення і випасання худоби; Для дослідних і навчальних цілей; Для ведення підсобного сільського господарства.	Для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель; Для житлово-будівельних (житлових) і гаражних кооперативів; Для багатоквартирних житлових будинків.	Землі промисловості; Землі транспорту; Землі зв'язку; Землі енергетичної системи; Землі оборони;	Землі під природними територіями та об'єктами; Землі штучно створених об'єктів; Землі іншого природоохоронного призначення	Землі для потреб лісового господарства
2	Функціональне використання	Сільськогосподарські угіддя; Несільськогосподарські угіддя	Житлова забудова: одно- та двох поверхова; з трьома і більше поверхами; землі комерційного використання;	Розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових підприємств; Розміщення гринчодобувних підприємств;	Природні заповідники; Функціональні зони національних природних парків; Біосферні заповідники;	Лісові землі I і II групи для потреб виробництва Для захисної, природоохоронної та біологічної мети; Для відпочинку

№	Категорії земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі лісового фонду	
3	Дозволене використання	Рілля; Багаторічні насадження; сади, виноградники, інші; Сінокоси; Пасовища; Під господарськими будівлями і дворами; Під господарськими	<u>Житлова зона</u> : Забудова індивідуальними житловими будинками (присадбна) Забудова малоповерховими житловими	Згідно переліку визначеного статтею 66 ЗК України; Згідно переліку визначеного статтею 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 ЗК України; Згідно переліку визначеного статтею 75 ЗК України; Згідно переліку визначеного статтею 76 ЗК України;	Розміщення виробництва автомобілів та іншого транспортного устаткування; Землі транспорту: (залізничного, морського, річкового; автомобільного; авіаційного; трубопровідного; міського електротранспорту і т.д.	Регіональні ландшафтні парки; Заказники; Пам'ятки природи; Заповідні урочища; Ботанічні сади; Дендрологічні парки; Зоологічні парки; Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва; Водно-болотні угіддя; Природні об'єкти, що мають особливу цінність.	Лісові ділянки захисних лісів, розташованих на охоронюваних територіях, у водоохоронних зонах і інших об'єктах;

№	Категорії земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язу, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі лісового фонду
4	Обмеження у використанні земель зокрема: згідно законодавства України	Використання цінних сільськогосподарських продуктивних угідь для інших цілей не допускається; Інші землекохоронні та природоохоронні обмеження	Обмеження по висоті (поверховості) будинків, архітектурно-планувальному вигляду, умовах освітлення, використанню	Охоронні, санітарно-захисні та інші зони з особливими умовами використання земель; Обмеження за будівельними нормами і правилами, архітектурно-планувальними, санітарними та іншими вимогами;	Забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню; Будівництво споруд, шляхів,	Заборона на здійснення одного або декількох видів використання; Заборона на проведення рубок; Інші обмеження
		шляхами і прогонами; Землі, які потребують меліоративного будівництва; Землі тимчасової консервації. Забруденні с.-г. угіддя, які не використовуються в с.-г. виробництві.	будинками; Забудова середньоповерховими житловими будинками; Забудова багатоповерховими житловими будинками; Житлова забудова інших видів Суспільно-ділова забудова	Згідно переліку визначеного статтею 77 ЗК України;	В освітньо-виховних цілях; Для потреб моніторингу навколишнього природного середовища; Регульована заготівля деревини, лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сіна, випасання худоби, мисливство, рибальство та інші види	Нелісові ділянки; Сільськогосподарські угіддя; Води і болота; Землі зайняті спорудами, комунікаціями; Малопродуктивні землі.

№	Категорії земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі лісового фонду
4.1	Загальні (територіальні)		будівельних матеріалів і ін., Інші містобудівні та природоохоронні обмеження		лінійних та інших об'єктів транспорту і зв'язку, не пов'язаних з діяльністю, Інші види діяльності визначені законом України «Про природно-заповідний фонд»	
4.2	Охоронні					
4.3	Особливі					
4.4	Спеціальні					

### 4.3. Поняття, сутність землепорядного і містобудівного регламентів, заборонених видів діяльності й обов'язків щодо вчинення певних дій

Для досягнення позитивного результату високої економічної ефективності та екологічної безпеки у землекористуванні маємо забезпечити системність у плануванні його розвитку. Система державного й муніципального управління не відповідає сучасним вимогам сталого (збалансованого) розвитку, про що свідчать наявні проблеми в територіальному управлінні землями. Роз'яснення цьому просте – якщо планування розвитку територій населених пунктів відбувається на основі затвердженої містобудівної документації (генеральних планів), то територія землеволодінь та землекористувань за їх межами не охоплена в повній мірі розробленням землепорядної документації. У цьому зв'язку поєднання містобудівних і землепорядних регламентів дозволить досягнути позитивних результатів у забезпеченні високоефективного та екологічнобезпечного землекористування.

Для початку з'ясуємо сутність понять «*містобудівний регламент*», «*землепорядний регламент*».

Настановою про склад та зміст плану зонування території (зонінг), яка є Національним стандартом, визначено поняття *зонування* як встановлення територіальних зон в межах населеного пункту з визначенням відповідних видів використання території, об'єктів нерухомості та встановлення містобудівного регламенту [84].

Інструментом для реалізації зонування є *зонінг* – містобудівна документація, що визначає умови та обмеження використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон.

У свою чергу *схема зонування*, як складова містобудівної документації, є картографічним матеріалом, на якому відображаються територіальні зони, їх типи. Цим самим забезпечується формування відповідних умов та обмежень у використанні земель в межах населеного пункту.

Суттєве значення мають *єдині зональні вимоги* – вимоги до функціонального призначення, параметрів забудови та іншого використання території, що діють в межах кожної територіальної зони, встановленої в Зонінгу відповідно до містобудівної документації, державних будівельних норм.

Цим стандартом визначено поняття ***містобудівного регламенту*** як використання земельних ділянок, що встановлюється у межах відповідних територіальних зон і визначає види переважного та супутнього використання земельних ділянок, граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів будівництва і використовується в процесі проектування, забудови та наступної експлуатації об'єктів [84].

Зазначеним стандартом дається роз'яснення термінам, які дозволяють чітко визначити *вид та параметри використання земельних ділянок на території населених пунктів*, до яких віднесено:

- ***вид використання території*** – використання та забудова території, що поєднуються за подібністю відповідних ознак розрізняють дозволений (переважний, супутній) та допустимий вид використання);

- ***дозволений (переважний та супутній) вид використання території*** – використання, яке відповідає переліку переважних та супутніх видів використання та містобудівної документації;

1) ***переважний вид використання території (земельної ділянки)*** – вид використання, який відповідає переліку дозволених видів для даної територіальної зони і не потребує спеціального погодження;

2) ***супутній вид використання території (земельної ділянки)*** – вид використання, який є дозволеним та необхідним для забезпечення функціонування переважного виду використання земельної ділянки та не потребує спеціального погодження;

- ***допустимий вид використання території (земельної ділянки)*** – вид використання, який не відповідає переліку переважних та супутніх видів для даної територіальної зони, але може бути дозволеним за умови спеціального погодження.

Отже, містобудівний регламент встановлює обмеження у використанні земель (за допомогою зонування визначає режим використання земельних ділянок). Ці обмеження чітко регламентують використання земельних ділянок і забезпечують функціональну єдність земельних ділянок у визначених зонах.

У практиці землевпорядної діяльності мали місце спроби запровадження землевпорядного регламенту зі схожими завданнями, що сприяло б можливості планування використання земель шляхом встановлення обмежень, які унеможлилювали б зміну цільового призначення й функціонального подрібнення земель за межами населених пунктів.

Законопроект України «Про зонування земель» пропонувалося ввести поняття зонування також і для земель, які знаходяться за межами населених пунктів. Визначалося, що під ***зонуванням земель*** необхідно розуміти поділ земель адміністративно-територіальних утворень відповідно до категорій земель, типів землекористування. У законопроекті наведено визначення ***землевпорядного регламенту*** як затверджених в установленому порядку текстових матеріалів, що визначають параметри дозволеного використання земель (режим землекористування) та допустимі зміни цих параметрів [189].

Цим законопроектом передбачалося, що землевпорядний регламент є невід'ємною частиною проекту землеустрою щодо зонування земель і розробляється по кожному типу землекористування та містить: 1) перелік видів цільового призначення земель, земельних угідь та функціонального використання земель відповідно до класифікатора цільового призначення земель; 2) вимоги до оптимального співвідношення земельних угідь і допустимі параметри його змін; 3) нормативи

показників деградації земель; 4) вимоги режиму використання земель та їх охорони для категорій земель; 5) перелік територіальних обмежень у використанні земель (особливо цінні землі, природоохоронні, історико-культурні, містобудівні, інженерні, санітарно-епідеміологічні тощо).

Також у законопроекті визначались основні терміни та їх визначення, а саме:

- **план зонування земель** – затверджені в установленому порядку графічні матеріали, якими визначаються межі категорій земель та типів землекористування з відповідним режимом землекористування;

- **режим землекористування** – встановлені правовими, екологічними та економічними нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням та дозволивим використанням земель в межах їх категорій та типів землекористування;

- **дозволене використання земель** – визначений на підставі проекту землеустрою щодо зонування земель склад земельних угідь та функціональне використання земель.

Беручи до уваги те, що даний законопроект розроблявся майже 10 років тому, то його положення не в повній мірі відповідають сучасним вимогам. У цьому зв'язку науковцями запропоновані й інші терміни та визначення, до яких відносимо [278]:

- **класифікація цільового призначення земель** – типологічний розподіл земель на види (класи) цільового призначення в залежності від правового режиму земельних ділянок, вираження цілі її надання для здійснення конкретного виду господарської діяльності або використання;

- **стале землекористування** – форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території, виключення будь-яких деструктивних (деградаційних) змін на землях (грунтах);

- **функціональне використання земельної ділянки** – вид використання земельної ділянки відповідної категорії земель та цільового призначення, встановлений з урахуванням економічної доцільності, що провадиться на ній;

- **правовий режим земельної ділянки** – встановлені правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням та дозволивим використанням земель в межах їх категорій та типів землекористування.

Базуючись на діючих законодавчих нормах пропонується методологічний підхід до формування правового режиму землекористування при зонуванні земель за їх категоріями.

Еколого-ландшафтне планування розвитку землекористування базується на територіальному плануванні його розвитку (зонування земель за типами (підтипами) в межах територій громад). А це ніщо інше як: 1) розподіл (перерозподіл) земель за основним цільовим призначенням (категоріями земель) за проектами землеустрою; 2) земельпорядні регламенти (територіальні обмеження та обтяження) у проектах землеустрою з організації території громад та населених пунктів; 3) земельпорядні регламенти (територіальні обмеження та обтяження) у проектах землеустрою з організації території сільськогосподарських та інших підприємств, фермерських господарств і т. ін.

Принципове значення для пізнання особливостей землі як природного ресурсу та товару в ринковій економіці має класифікація земель за категоріями в залежності від цільового призначення, що дозволяє забезпечити диференційований підхід до здійснення ринкових угод. Земельним законодавством України встановлено поділ земельних ресурсів на певні категорії відповідно до цільового призначення та правового режиму їх використання та охорони:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;

- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- е) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Земельний фонд країни розподілений також за угіддями, функціональним використанням. Земельні угіддя – це ділянки землі, що систематично використовуються або придатні до використання для певних господарських цілей і розрізняються за своїми природно-історичними ознаками. Виділяють сільськогосподарські і несільськогосподарські угіддя. Сільськогосподарські угіддя – землі, які фактично або потенційно використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції. До них відносяться: рілля, землі, зайняті багаторічними насадженнями, сіножаті, пасовища та перелоги. До ріллі належать земельні ділянки, систематично оброблювані й використовувані під посіви сільськогосподарських культур, і пари. До багаторічних насаджень належать земельні ділянки, зайняті штучно створеними деревними, чагарниковими або трав'янистими багаторічними насадженнями, здатними давати плодово-ягідну, технічну або лікарську продукцію. До них відносяться: сади, виноградники, ягідники, плодорозсадники, шовковиці, хмільники, плантації чаю та ефіроолійних культур. До сіножатей відносять ділянки, покриті багаторічною трав'янистою рослинністю систематично використовувані для сінокосіння. Пасовищами називають землі, покриті багаторічною трав'янистою рослинністю, систематично використовувані для випасу худоби, не придатні для сінокосіння. Перелогами вважаються землі, які раніше оралися, але більше року не використовуються для посіву сільськогосподарських культур і не підготовлені під пар. Несільськогосподарські угіддя – землі, які

не використовуються в сільськогосподарському виробництві, але необхідні для здійснення господарської діяльності. До них відносяться: землі, зайняті деревами та кущами, лісовими масивами, болотами, водними джерелами, дорогами, прогонами, будівлями і спорудами, порушені землі та інші, які не використовуються в сільському господарстві.

На наш погляд, виділення перелічених вище земель в окремі категорії вважати цілком вдалим рішенням не варто, оскільки визначений їх правовий режим не є системним, а критерії для їх розрізнення не конкретні. Крім того, існуючий поділ земель на категорії не відповідає сучасним вимогам європейської практики. У більшості випадків віднесення земель до певних категорій здійснюється не за їх цільовим призначенням, а за суб'єктами землекористування або територіальним розміщенням. Очевидні недоліки класифікації ставлять під сумнів її подальше ефективне застосування.

Загальні екологічні вимоги мають стосуватись усіх категорій земель, визначених у главі 4 чинного Земельного кодексу України «Склад та цільове призначення земель України» [134]. У цьому зв'язку, поділ земель за категоріями має здійснюватися за еколого-економічними ознаками та типами землекористування.

За функціональним призначенням землі, яке вона виконує в економічному розвитку країни, доцільно виділити: 1) антропогенно змінені землі, які використовуються як територіальний базис виробництва, 2) землі з особливим природоохоронним режимом землекористування, 3) землі, які використовуються як основний засіб виробництва.

Пропозиції щодо можливого удосконалення розподілу земель за функціональним використанням відображені на рис. 4.2.

Земельні відносини, що склались, обумовлюють потребу у внесенні суттєвих корективів у ведення державної політики стосовно використання земель як природного, виробничого, просторового ресурсу, екологічного і ландшафтного середовища, а



також науковому обґрунтуванню особливостей і напрямків їх охорони за вимогами часу.

Для удосконалення методично-правових підходів до ефективнішого планування використання земель, формування режиму землекористування та здійснення диференційованого підходу до формування й оцінювання вартості земельного капіталу застосовується поняття «типи землекористування».



Рис. 4.2. Логічно-смысловая схема розподілу земель України за функціональним використанням [66].

**Тип землекористування** – це різновид використання земель відповідно до певної типологічної ознаки (суспільних та соціально-економічних потреб, еколого-економічної придатності, основного виду використання земель).

У цьому зв'язку пропонується визначити правовий режим території землекористування та сформувати складові землевпорядного регламенту використання земель. Для цього необхідно визначити: 1) *зону першого порядку – (категорію земель)*, що виражається у цільовому призначенні земель; 2) *зону другого порядку – тип землекористування* (доцільне використання), зона, що визначається за функціональним використанням земель; 3) *зону третього порядку – підтип землекористування (підзона)*, що визначається за дозволеним використанням земель; 4) *зону четвертого порядку (зона з особливими умовами використання)*, що визначається наявними територіальними обмеженнями у використанні земель. Цим самим визначається правовий режим території землекористування при зонуванні земель за їх категоріями. На підставі сформованого правового режиму землекористування визначаються: граничні розміри земельної ділянки, обмеження у використанні земель, види дозволеного використання земель і параметри дозволеного використання земель, які дозволяють сформувати землевпорядний регламент (рис. 4.3).

Таким чином, наведений поділ земель за типами і підтипами землекористування дозволить належним чином формувати територіальні обмеження у використанні земель із послідувочою диференціацією до земельних ділянок.

У цьому контексті під **землевпорядним регламентом** слід розуміти порядок використання земель, який встановлюється в межах відповідних територіальних зон із визначенням правового режиму території землекористування, в якому зазначаються граничні розміри земельної ділянки, обмеження у використанні земель та види й параметри дозволеного використання земель, види переважного та супутнього використання земельних ділянок, в яких зазначаються заборонені види діяльності й обов'язки щодо вчинення певних дій.



Рис. 4.3. Логічно-смысловая схема методології формування правового режиму землекористування при зонуванні земель за їх категоріями [215, с. 290]

### Запитання для самоперевірки.

#### Підрозділ 4.1.

1. Назвіть обмеження у використанні земель за способом встановлення.
2. Перелічіть види обмежень у використанні земель визначені статтею 110 Земельного кодексу України.
3. Наведіть класифікацію обмежень у використанні земельних ділянок визначену Порядком ведення Державного земельного кадастру.
4. Наведіть поділ обмежень у використанні земель за об'єктом обмеження, об'ґрунтуйте його згідно Земельного кодексу України.

5. Наведіть класифікацію обмежень у використанні земельних ділянок за терміном дії, встановлену відповідно до чинного законодавства, наведіть приклади.

6. Розкрийте зміст обмежень у використанні земельних ділянок як правової форми - заборони чи додаткового обов'язку згідно чинного законодавства.

7. Охарактеризуйте правові обмеження у використанні земель в залежності від мети їх встановлення (віднесені до першої групи), наявність яких сприяє забезпеченню використання земельних ділянок певних категорій за цільовим призначенням.

8. Перелічіть правові обмеження у використанні земель (віднесені до другої групи) для запобігання необґрунтованій зміні цільового призначення земельних ділянок за волею власників (землекористувачів).

9. Наведіть перелік правових обмежень у використанні земель (віднесених до третьої групи) для запобігання зниженню якісних властивостей земельних ділянок у разі шкідливого антропогенного впливу при забезпеченні суспільних інтересів, наведіть приклади.

10. Поясніть потребу у фіксуванні зон обмежень у використанні земельних ділянок з особливим правовим режимом.

#### Підрозділ 4.2.

11. Розкрийте зміст понять «категорія земель», «землекористування», «типи землекористування», «цільове призначення земель», «класифікація цільового призначення земель», «дозволене використання земель», «функціональне використання земельної ділянки», «правовий режим земельної ділянки».

12. Наведіть приклади поділу земель України за категоріями земель.

13. Наведіть приклади поділу земель України за цільовим призначенням земель.

14. Наведіть приклади поділу земель України за функціональним використанням земель.

15. Наведіть приклади поділу земель України за дозволеним використанням земель.

16. Наведіть приклади поділу земель України за обмеженнями у використанні земель.

#### **Підрозділ 4.3.**

17. Розкрийте зміст понять «зонування», «зонінг», «схема зонування», «єдині зональні вимоги» згідно Національного стандарту.

18. Надайте визначення поняття «містобудівний регламент» у відповідності до Національного стандарту.

19. Назвіть та надайте роз'яснення термінам, які дозволяють чітко визначати вид та параметри використання земельних ділянок на території населених пунктів у відповідності до Національного стандарту.

20. Обґрунтуйте потребу в запровадженні поняття «землевпорядний регламент».

21. Сформулюйте ваше розуміння понять «план зонування земель», «режим землекористування», «дозволене використання земель», «класифікація цільового призначення земель», «стале землекористування», «функціональне використання земельної ділянки», «правовий режим земельної ділянки».

22. Еколого-ландшафтне планування розвитку землекористування базується на зонуванні земель за типами (підтипами), розкрийте його сутність.

23. Обґрунтуйте, чому існуючий поділ земель за категоріями не можна вважати цілком вдалим рішенням.

24. Охарактеризуйте зміст поняття «тип землекористування», обґрунтуйте доцільність його запровадження у практику землевпорядкування.

25. Розкрийте особливість поділу земель на зони за типами землекористування, за доцільним використанням для формування правового режиму та землевпорядного регламенту використання земель.

## **РОЗДІЛ 5.**

### **ОЦІНКА НЕДООДЕРЖАНИХ ДОХОДІВ ПІД ДІЄЮ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

#### **5.1. Порядок та методичні підходи до оцінки недоодержаних доходів із відшкодування втрат і збитків, спричинених обмеженням у використанні земель**

Самостійним способом захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки, які перебувають у їх власності чи користуванні, відповідно до ст. 152 ЗК України є відшкодування заподіяних збитків.

**Відшкодування збитків** – цивільно-правова категорія. Збитками вважаються втрати, яких особа зазнала у зв'язку з пошкодженням або знищенням речі, а також витрати, які були чи будуть здійснені особою для відновлення свого порушеного права. Крім того, до збитків відносять і доходи, які особа могла б одержати, якби її право не було порушено.

Відшкодування заподіяних збитків власникам землі та землекористувачам здійснюється за підставами, визначеними ст. 156 ЗК України [134], до яких віднесено:

а) вилучення (викуп) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;

б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

г) погіршення якісного стану ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

г) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

д) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.

Зазначені підстави можна розділити на *правомірні* й *неправомірні*. До *правомірних* віднесено: вилучення (випук) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом; тимчасове зайняття вказаних угідь, земель та чагарників для інших видів використання; встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. До *неправомірних* (які є результатом земельних правопорушень) віднесено: погіршення якісного стану ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан тощо. Що стосується неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки як самостійної підстави відшкодування збитків, то вона може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій.

Отже, заподіяні збитки можуть бути результатом правомірних чи неправомірних (протиправних) дій органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування, інших органів, а також громадян та юридичних осіб. Їх відшкодування – важливий захід правової відповідальності особи за вчинені нею земельні правопорушення, тобто за її неправомірні дії. При заподіянні земельно-правових збитків правомірними діями особи їх відшкодування виступає самостійною гарантією реалізації земельних прав суб'єктів.

Значну роль у захисті прав власників землі і землекористувачів покликані відігравати суди (Постанова № 13 Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1996 року «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»).

Наведеною постановою запроваджено правило, згідно з яким при пошкодженні посівів, самовільному зайнятті ріллі або сінокоосу на користь землекористувача (власника) стягується вартість

неодержаних сільськогосподарської продукції чи сіна, обчислена за ринковими цінами, з урахуванням середньої врожайності даної культури в господарстві, за винятком витрат виробництва, пов'язаних із збиранням урожаю, а також витрат на відновлення якісного стану земель відповідно до їх призначення. Якщо замість пошкоджених посівів землекористувач провів у тому ж сезоні повторний посів культур, відшкодуванню підлягають витрати на пересів (вартість насіння, обробітку землі тощо).

Відповідно до ст. 212 Земельного кодексу самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі чи землекористувачам без відшкодування витрат, заподіяних за час незаконного користування ними. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, який вимагає знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

Розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу обчислюється за спеціальною Методикою, затвердженою постановою КМУ «**Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу**» від 25.07. 2007 № 963 [195].

При розгляді позовів про відшкодування збитків, заподіяних псуванням чи забрудненням землі, суди мають з'ясувати у відповідача про можливість проведення ним заходів по відновленню попереднього якісного стану землі. Якщо така можливість є, суд може з урахуванням думки позивача зобов'язати відповідача згідно зі ст. 453 Цивільного кодексу України [244] відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк.

Розміри збитків, заподіяних власникам землі і землекористувачам вилученням (викупом) зазначених земель з додержанням вимог, передбачених статтями 146, 147 та 149–151 ЗК України [134], визначаються для земельних ділянок, які перебувають на праві власності, з урахуванням повної вартості земельної ділянки. Така вартість встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, що проводиться згідно з п. 3 ст. 146 за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Розміри збитків, заподіяних землекористувачам вилученням у них відповідних земельних ділянок, визначають комісії, створені Київською та Севастопільською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного підпорядкування) рад відповідно до порядку, встановленого ст. 157 ЗК України. При цьому розміри збитків встановлюють у повному обсязі за реальною вартістю майна на момент заподіяння збитків, проведеними витратами на поліпшення якісного стану земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості). Відновну вартість визначають на основі нормативів та індексів відновної вартості. Відшкодування збитків, заподіяних власникам землі і землекористувачам тимчасовим зайняттям сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання, здійснюється у випадках передачі їх на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем юридичними особами – підприємствами, установами та організаціями, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи відповідно до ст. 97 ЗК України. Збитки, заподіяні внаслідок самовільного тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, відшкодовуються з урахуванням вимог ст. 212 ЗК України.

Право на відшкодування збитків, зумовлених забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, гарантується законом і державою. Порядок розрахунку розмірів таких збитків передбачено постановою КМУ «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди,

**зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» № 171 від 27. 10. 97 р. [200].** Наведена Методика застосовується «під час встановлення розмірів шкоди від забруднення (засмічення) земель будь-якого цільового призначення, що сталося внаслідок несанкціонованих (непередбачених проектами, дозволами) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів, внаслідок порушення норм екологічної безпеки у разі зберігання, транспортування та проведення вантажно-розвантажувальних робіт, використання пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів, самовільного розміщення промислових, побутових та інших відходів» (п. 1.3).

Збитки відшкодовуються у повному розмірі. Їх розмір визначається з урахуванням витрат на відновлення родючості земель, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати від земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі до стану, придатного до її використання за призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки. Не виключається відшкодування заподіяних збитків винною особою в натурі шляхом відновлення попереднього стану (якості) земельних ділянок або шляхом надання (передачі) земельної ділянки, рівноцінної за розміром і якістю.

Крім того, постановою КМУ від 17.12.2008 № 1098 «**Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель**» [194] передбачено стягнення відповідних збитків у розмірі відсотків, нарахованих на кошторисну вартість робіт з рекультивациі, беручи за основу облікову ставку НБУ.

Земельним законодавством визначено, що відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам здійснюється у випадках встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок (таку можливість передбачає ст. 156 ЗК України). В ст. 111 Кодексу визначено, що це право може обмежуватися на певний термін законом або договором через встановлення різного роду зобов'язань, обмежень та умов. Такі обмеження за своєю сутністю є

правомірними і становлять відносно самостійну групу. До цієї групи належать також обмеження, пов'язані з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

Єдиний методичний підхід щодо оцінки збитків власникам землі та землекористувачам заподіяних внаслідок встановлених обмежень при використанні земельних ділянок відсутній.

Більшість науковців притримуються методології з визначення недоодержаного доходу на обмежених землекористуваннях [40, 168]. Водночас, застосовуються різні методичні підходи й щодо визначення недоодержаного доходу.

Д.І. Бабміндра вважає, що недоодержаний дохід (НД) необхідно визначати за формулою:

$$\text{НД} = \text{НД}_1 + \text{НД}_2 + \text{НД}_3, \quad (5.1)$$

де:  $\text{НД}_1$  – недоодержаний дохід від тимчасового несільськогосподарського використання ділянки;

$\text{НД}_2$  – недоодержаний дохід внаслідок зниження якісного стану ґрунтів на ділянці на час повернення її землевласнику (землекористувачу);

$\text{НД}_3$  – недоодержаний дохід від земель, прилеглих до відведеної ділянки, спричинених впливом діяльності на тимчасово відведеній ділянці.

Основним показником недоодержаного доходу є дохід, який втрачається при тимчасовому вилученні із сільськогосподарського виробництва земельної ділянки. Для його підрахунку застосовується нормативна грошова оцінка, бонітетна оцінка. Недоодержаний дохід за рахунок зниження якісного стану земельної ділянки розраховується за такою формулою [40, с.239]:

$$\text{НД}_2 = \text{НД}(1 - K_{36}), \quad (5.2)$$

де  $\text{НД}_2$  – недоодержаний дохід з ділянки;

$K_{36}$  – коефіцієнт зниження балу бонітету (зниження продуктивності угіддя);

Недоодержаний дохід на прилеглих землях, спричинений діяльністю на відведеній ділянці розраховується за формулою [40].

$$\text{НД}_3 = \text{НД}_1 / \text{Пл}_{36} (1 - K_{3д}) \times \text{Пл}'_{3д}, \quad (5.3)$$

де  $\text{Пл}_{36}$  – площа земельної ділянки, га;

$\text{Пл}'_{3д}$  – площа прилеглих пошкоджених земель, га.

Запропонований методичний підхід, на нашу думку, доцільно використовувати у випадку повернення земельної ділянки власнику чи землекористувачу без проведення належної рекультиваци. В інших випадках застосування сумарного недоодержаного доходу з врахуванням  $\text{НД}_2$  буде подвоєний.

Д.С. Добряком [44; 48; 49] запропоновано визначати втрати або збитки, спричинені обмеженнями у використанні земель або погіршенні якісного стану сільськогосподарських угідь під впливом діяльності підприємств, установ, організацій, у відсотках від нормативу вартості освоєння нових земель в залежності від зниження вартості сільськогосподарських угідь за даними нормативної грошової оцінки. На його думку, обмеження прав землевласників і землекористувачів у використанні земельних ділянок веде до збільшення витрат на виробництво сільськогосподарської продукції за рахунок збільшення кількості поворотів і розворотів при обробітку полів, неповне використання потужностей сільськогосподарської техніки при виконанні польових робіт в охоронних зонах. На підставі проведених експериментальних землевпорядних розробок вважає, що наведені чинники ведуть до збільшення виробничих витрат від 15 до 20 %, а звідси – і втрат сільськогосподарського виробництва. При цьому зменшується цінність сільськогосподарських земель в охоронних зонах, що відображається при оцінці земельних ділянок у грошовому вимірі [39].

Суттєву особливість мають методичні підходи щодо оцінки втрат і збитків, спричинені будівництвом лінійних споруд трубопровідного транспорту (нафто- і газопроводів, водоводів, підземних каналізаційних колекторів).

Р. Курильців [158] пропонує застосовувати бонітетну оцінку ґрунтів із врахуванням коефіцієнта інтенсивності використання земель для визначення величини зниження якісного стану земель внаслідок прокладання нафтопроводу. Так, використовуючи формулу

5.9 (розділ 5.2) запропонував визначати коефіцієнт зниження продуктивності угідь як співвідношення середньозважених балів бонітету порушених ґрунтів (Бд') відповідних угідь до середньозважених балів бонітету непорушених ґрунтів (Бд) із цих угідь у межах траси нафтопроводу за формулою  $K = Бд' / Б$ .

Т. Недашківською запропоновано інший методичний підхід щодо розрахунку збитків, спричинених обмеженнями, заподіяних будівництвом лінійних об'єктів. Враховуючи те, що розміри збитків здійснюються у випадках: а) будівництва чи реконструкції газопроводу терміном в межах одного вегетаційного періоду (за наявності посівів, за проведеного обробітку ґрунту, внесення добрив); б) будівництва чи реконструкції газопроводу терміном в межах одного вегетаційного періоду без проведення посіву культур; в) будівництва чи реконструкції газопроводу проводиться в межах декількох вегетаційних періодів [168, с. 85-86].

Цей підхід полягає в наступному: розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку наявності на ній посівів проводиться за формулою:

$$P_{зб-1} = Y_{б.д.х} \times Ц_3 + U_d \times Ц_3 - B_{зб.ур.} + D_{пз} + D_{нв} + D_{сп}, \quad (5.4)$$

де  $P_{зб-1}$  – повний розмір збитків сільськогосподарського виробництва, в гривнях;

$Y_{б.д.х}$  – урожайність культури на неудобреному ґрунті, ц з 1 га;

$Ц_3$  – ціна закупівельна за 1 ц відповідної культури;

$U_d$  – прибавка урожаю за рахунок внесених добрив;

$B_{зб.ур.}$  – витрати на збір урожаю культури з 1 га, грн;

$D_{пз}$  – доля плати за землю, грн.;

$D_{нв}$  – доля накладних витрат виробництва, грн;

$D_{сп}$  – доля страхових платежів за посіви, грн.

Прибавка урожаю за рахунок внесених добрив визначається за формулою:

$$U_d = P_p \times ONPK, \quad (5.5)$$

де  $P_p$  – внесено поживних речовин (МРК), кг на 1 га;

ONPK – окупність 1 кг поживних речовин (МРК) приростом

урожаю, кг зернових одиниць.

Розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку проведеного попереднього обробітку ґрунту та внесення добрив, але не проведеного посіву культури згідно з діючою сівозміною, провадиться за формулою:

$$P_{зб-2} = P_{зб-1} - Z_{пк} - D_{сп}, \quad (5.6)$$

де  $P_{зб-2}$  – розмір збитків без посіву культур;

$P_{зб-1}$  – повний розмір збитків сільськогосподарського виробництва;

$Z_{пк}$  – непроведені затрати на посів культур;

$D_{сп}$  – доля страхових платежів за посіви, грн.

Розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку проведеної підготовки ґрунту без внесення добрив і відсутності на ній посівів культур, проводиться за формулою:

$$P_{зб-3} = Y_{бд} \times Ц_3 - B_{зб.ур.} + D_3 + D_{нв} - Z_{пк}, \quad (5.7)$$

де:  $P_{зб-3}$  – розмір збитків без внесення добрив і відсутності посівів;

$Y_{бд}$  – урожайність культури на неудобреному ґрунті, ц з 1 га;

$Ц_3$  – ціна закупівельна за 1 ц відповідної культури;

$B_{зб.ур.}$  – витрати на збір урожаю культури;

$D_3$  – доля плати за землю, грн;

$D_{нв}$  – доля накладних витрат виробництва, грн;

$Z_{пк}$  – непроведені затрати на посів культур.

Розрахунок розмірів збитків сільськогосподарського виробництва (неотриманих доходів) у разі вилучення (викупу) земельної ділянки під будівництво чи реконструкцію газопроводу у випадку протягом декількох вегетаційних періодів проводиться на наступні роки за формулою:

$$P_{зб-4} = P_{зб-3} - Z_{пк} \times K_{вп}, \quad (5.8)$$

де  $R_{зб-4}$  – розмір збитків (неодержання доходів) за кожний наступний рік;

$R_{зб-3}$  – розмір збитків без внесення добрив і відсутності посівів;

$Z_{пт}$  – розмір затрат на підготовку ґрунту;

$K_{вп}$  – кількість вегетаційних періодів.

Й.М. Дорош запропонував методичний підхід щодо оцінки недоодержаного доходу при обмеженні використання орних земель на основі визначення зернового еквівалента. Сутність цього методу полягає у співвідношенні (порівнянні) показника чистого доходу оцінних культур до чистого доходу від вирощування зернових культур. Зерновий еквівалент розглядається як вартість земель, що виражена в урожайності (кількості зерна) чи в грошовому вимірі (гривнях), тобто комплексний показник, який включає як урожайність, так і оцінку придатності земель для основних сільськогосподарських культур, рівня виробничих витрат на їх вирощування і підтримку родючості ґрунтів [56].

Проведений аналіз методичних підходів до оцінки збитків власникам землі та землекористувачам при відшкодуванні збитків спричинених обмеженнями у використанні земель свідчить, що вони не охоплюють усі типи й види обмежень у використанні земель, і, кожен із них має свої переваги та недоліки.

## 5.2. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва при зміні цільового призначення земель

Частка земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення в Україні перевищує 87% території країни. То ж не дивно, що надання земельних ділянок для потреб житлової та громадської забудови, промисловості, зв'язку, транспорту тощо із земель зазначених категорій, як і зміна цільового призначення таких земель, є звичними процедурами для суб'єктів господарювання та органів влади. А відшкодування втрат сільськогосподарського та

лісогосподарського виробництва – одна зі складових таких процедур.

Інститут відшкодування втрат є вагомим економічним важелем забезпечення пріоритетності земель сільськогосподарського призначення та лісових земель по відношенню до інших видів цільового використання. Стикаючись із необхідністю відшкодувати втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, особи, зацікавлені у відведенні земельних ділянок, змушені розглядати альтернативні варіанти, не пов'язані із виведенням із обороту сільськогосподарських та лісових угідь. З іншого боку, кошти, що надходять на відшкодування втрат, є важливим джерелом фінансування витрат на поліпшення земель.

**Відшкодування втрат** – це міра економічного стимулювання раціонального землекористування, що проявляється у стягуванні плати як компенсації зменшення площі земель, які використовуються у сільськогосподарському та лісогосподарському виробництвах.

Правовідносини із відшкодування втрат регулюються Главою 36 (ст. 207 – 209) ЗК України [134], Постановою КМ України «**Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню**» від 17.11.1997 р. № 1279 [184] та нормами Лісового кодексу (ст. 1, 57) [159].

Статтею 207 Земельного кодексу України встановлено умови відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, а саме:

1. Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

2. Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель та чагарників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення (викупу) їх



для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом.

3. Відшкодуванню підлягають також втрати, завдані обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якісного стану угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави, а також у зв'язку з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон.

4. Втрати сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

5. Втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва визначаються у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Відшкодування втрат сільськогосподарського й лісгосподарського виробництва здійснюється незалежно від того, в якій власності перебувають зазначені угіддя. Важливим у цьому зв'язку є те, що рілля, багаторічні насадження, перелоги, сіножаті, пасовища, лісові землі та землі під чагарниками втрачають свою функцію головного засобу виробництва в сільському й лісовому господарстві та вибувають з господарського обороту, або ж погіршується їхній якісний стан чи встановлюється обмежений режим використання за цільовим призначенням. Втрати відшкодовуються громадянами і юридичними особами, яким надаються чи продаються передбачені в статті 207 ЗК України сільськогосподарські й лісові угіддя або ж на користь яких встановлюються обмеження в землекористуванні, охоронні та захисні зони.

Проаналізуємо норми ст. 207 ЗК України. Зокрема, в п. 1 наведена норма відображає принцип пріоритетності використання земель для потреб сільського та лісового господарства, закріпленій у ст. 23 Земельного кодексу та ст. 57 Лісового кодексу України. Слід зазначити, що відшкодуванню підлягають втрати сільсько-

господарських угідь. Згідно із ст. 22 ЗК України до них належать: рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги. Статтею 55 ЗК України передбачено, що до земель лісгосподарського призначення віднесено: землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства. Земельні ділянки під чагарниками можуть бути як сільськогосподарського, так і лісгосподарського призначення. Про це свідчать, зокрема, норми ст. 55 ЗК та ст. 1 ЛК України.

При тлумаченні ч. 2 ст. 207 ЗК підставою для відшкодування втрат є вилучення (викуп) земельних сільськогосподарських та лісгосподарських угідь для цілей, не пов'язаних із сільським та лісовим господарством. Порядок вилучення (викупу) земельних ділянок визначено ст. 149 та 151 ЗК України. Відповідно до цих норм вилучення (викуп) має місце в разі надання уповноваженими органами державної влади або місцевого самоврядування ділянок, що вже перебувають у постійному користуванні (власності). За цих умов постає питання про необхідність відшкодування втрат при зміні цільового призначення земельних ділянок приватної власності їх власниками та при набутті права на земельні ділянки державної та комунальної власності без їх вилучення (викупу). Чинне законодавство не передбачає обов'язку відшкодування втрат у зазначених випадках, однак місцеві державні адміністрації, органи місцевого самоврядування, органи земельних ресурсів більш загально тлумачать норми ст. 207 ЗК України і зобов'язують землевласників та землекористувачів відшкодовувати втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва при будь-якій зміні цільового призначення відповідних земель, а також при відведенні земельних ділянок із земель запасу. При цьому цільове призначення земель, які не надані у власність або користування, визначається місцевими органами земельних ресурсів на підставі земельно-облікових документів.

Пунктом 3 ст. 207 ЗК України визначено, що підставою для

відшкодування втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва є також погіршення якісного стану угідь унаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави. Вказані втрати відшкодовуються в разі виключення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників із господарського обігу.

Відшкодування втрат здійснюється й у зв'язку з встановленням обмежень щодо користування сільськогосподарськими та лісогосподарськими угіддями. До таких обмежень, передбачених главою 18 ЗК України, належать: охоронні зони, зони санітарної охорони, різного роду заборони тощо. У цьому разі втрати відшкодовуватиме особа, на користь якої встановлюються відповідні обмеження. При цьому втрати сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва необхідно відмежовувати від збитків, що відшкодовуються власникам землі та землекористувачам при вилученні земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб.

В пункті 4 ст. 207 ЗК України вказано, що втрати компенсуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі й землекористувачам.

Пунктом 5 ст. 207 ЗК України передбачено, що порядок визначення втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва регулює постанова Кабінету Міністрів України «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17 листопада 1997 р. № 1279. Відповідно до цього нормативно-правового акта, розміри втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва визначаються на основі затверджених нормативів.

ЗК України передбачає правові підстави звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва. Такі втрати не відшкодовуються в разі використання земельних ділянок на землях сільськогосподарського призначення й лісового фонду, вказаних у п. 2 ст. 207 ЗК України, для спорудження:

об'єктів соціальної сфери, дорожнього будівництва, зведення культових споруд релігійних організацій, кладовищ. Крім того, громадяни і юридичні особи не відшкодовують втрати сільськогосподарського виробництва в разі будівництва меліоративних систем, протиерозійних, протизсувних та протиселевих споруд. Трапляються випадки надання в користування чи відчуження у власність відповідно до чинного земельного законодавства, ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ, лісових земель та чагарників під будівництво й обслуговування житлових будинків і господарських будівель, для розміщення внутрішньогосподарських об'єктів сільськогосподарських, рибогосподарських і лісогосподарських підприємств, організацій та установ, для розміщення оптових ринків сільськогосподарської продукції, видобування торфу за умови повернення земельних ділянок у стані, придатному для попереднього використання чи під об'єкти й території природно-заповідного фонду. В таких ситуаціях землекористувачі та власники згаданих ділянок звільняються від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва.

Також від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва звільняються громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок для: а) будівництва й обслуговування об'єктів енергетики, які виробляють електричну енергію з альтернативних джерел енергії; б) для залісення деградованих та малопродуктивних земель на підставі документації із землеустрою. У разі використання земельних ділянок для будівництва реабілітаційних установ для інвалідів і дітей-інвалідів, об'єктів фізкультури, спорту та соціального забезпечення для інвалідів і дітей-інвалідів від відшкодування цих втрат звільняються всеукраїнські громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації, що фінансуються з Державного бюджету України.

Вказаний перелік функціонального використання земельних

ділянок є вичерпним і не підлягає розширеному тлумаченню. Беручи за основу те, що законодавством України визначаються умови звільнення фізичних і юридичних осіб від відшкодування втрат сільськогосподарського чи лісогосподарського виробництва, то органам державної влади чи місцевого самоврядування приймати будь-які додаткові рішення щодо звільнення тих чи інших осіб від відшкодування таких втрат заборонено.

Оскільки правова природа втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва суттєво відрізняється від збитків, у чинному земельному та бюджетно-фінансовому законодавстві визначаються особливості використання коштів, що підлягають перерахуванню при вилученні чи викупі земельних ділянок у одних власників чи землекористувачів для задоволення потреб у земельній ділянці інших фізичних чи юридичних осіб.

Відповідно до ст. 209 ЗК України, втрати сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів у порядку визначеному Бюджетним кодексом України на спеціальні рахунки відповідних місцевих рад у таких розмірах:

- Автономній Республіці Крим, обласним радам – 25 %;
- районним радам – 15 %;
- міським, сільським, селищним радам – 60 %,
- міським радам Києва та Севастополя – 100 %.

Кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, використовуються виключно на: *освоєння земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних угідь, охорону земель відповідно до розроблених програм та проектів землеустрою, а також на проведення інвентаризації земель і проведенні нормативної грошової оцінки землі*. Використання цих коштів на інші цілі не допускається.

У відповідності до Положення про Держгеокадастр, служба зобов'язана здійснювати контроль за цільовим використанням коштів.

При цьому варто зазначити, що передбачене в цій статті цільове використання бюджетних надходжень від компенсації втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва є узагальненим і не розкриває переліку робіт, які можуть фінансуватися за рахунок цих коштів. У цьому зв'язку Держкомзем України в своєму листі «Про функціонування відділів технічного нагляду та перелік робіт з охорони земель» від 23 квітня 1996 р. № 720/07 конкретизує цільове призначення використання бюджетних надходжень від втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, а саме:

1) освоєння боліт, мілководь, водоймищ, чагарників, лісів, кам'янистих місць, солонців і солончаків, ділянок, що вивільнюються з-під господарських дворів, садиб тощо та інших непродуктивних земель у сільськогосподарські угіддя або для створення лісових насаджень;

2) засипання й виположування ярів, освоєння схилів земель під багаторічні насадження та кормові угіддя, будівництво комплексу гідротехнічних споруд для захисту земель від ерозії, підтоплення, зсувів тощо та під'їзних схилів до земельних ділянок, що освоюються;

3) рекультивация порушених земель, хімічна меліорація, залуження багаторічними травами еродованої та забрудненої шкідливими речовинами ріллі, посів сільгоспкультур на ділянках біологічної рекультивации земель, проведення інших робіт з освоєння нових земель і підвищення їх родючості;

4) будівництво й реконструкція зрошувальних систем із джерелами зрошення, осушувальних систем, захист сільгоспугідь і лісових насаджень від підтоплення і висушення, розкорчовування списаних лісових і багаторічних плодкових насаджень;

5) проведення топографо-геодезичних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідок, а також проектних робіт, пов'язаних з освоєнням нових земель та підвищенням їхньої родючості або поліпшенням наявних земель, а також розроблення проектів землеустрою з контурно-меліоративною організацією території,

регіональних програм і схем з охорони земель.

Оскільки Бюджетним кодексом України [10] визначено, що кошти мають зараховуватися на спеціальні бюджетні рахунки, то це означає, що закон закріплює лише одну форму проведення компенсації втрат сільськогосподарських угідь, а також лісових земель, а саме – грошову. Застосування інших форм відшкодування втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва (бартер, виконання робіт тощо) законодавство України не передбачає. Вказані втрати не підлягають перерахуванню на рахунки громадян і юридичних осіб, у яких вилучаються цінні сільськогосподарські чи лісові угіддя.

Водночас, Земельним кодексом України не визначено порядок зарахування втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, спричинених обмеженням у використанні земель, погіршенням якості земель, вилучення з господарського обігу зазначених у цьому кодексі угідь. Однак, це не означає, що в разі настання названих юридичних фактів компенсація втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва не може здійснюватись.

Згідно зі згаданою вище постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р., втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, спричинені обмеженням прав власників землі й землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості земель, зумовленим впливом діяльності підприємств, установ та організацій визначаються з урахуванням коефіцієнту зниження продуктивності угіддя, середнього розміру втрат з розрахунку на 1 гектар та загальної площі земельної ділянки.

В разі повернення рекультивованих сільськогосподарських і лісових угідь, наданих у тимчасове користування, в тому числі на умовах оренди, менш цінними, розмір втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва визначається як різниця між розмірами цих угідь. Якщо сільськогосподарські й лісові угіддя надаються на умовах освоєння нових земель або поліпшення наявних угідь, відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва

провадиться з урахуванням втрат на проведення цих робіт. Відшкодування втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських і лісових угідь для цілей, не пов'язаних із веденням сільського і лісового господарства, провадиться юридичними й фізичними особами в двомісячний термін після затвердження в установленому порядку проекту відведення їм земельних ділянок, а у випадках поетапного освоєння відведених угідь для добування корисних копалин відкритим способом – у міру їх фактичного надання. Закріплений у ЗК України порядок розподілу надходжень від втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва може змінюватись лише на підставі закону.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «**Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню**» від 17 листопада 1997 р. № 1279 [184] передбачений Порядок визначення втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню.

**Втрати сільськогосподарського виробництва**, спричинені вилученням сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства, визначаються на основі нормативів цих втрат по Автономній Республіці Крим, областях, містах Києву та Севастополю за формулою:

$$P_v = P_d \times H_v \times B_d / B_o \times K_{\text{нт}}, \quad (5.9)$$

де:  $P_v$  – розмір втрат сільськогосподарського виробництва, тис. гривень;

$P_d$  – площа ділянки сільськогосподарських угідь, гектарів;

$H_v$  – норматив втрат сільськогосподарського виробництва, тис. гривень;

$B_d$  – бал бонітету ділянки сільськогосподарських угідь, що вилучається;

$B_o$  – бал бонітету сільськогосподарських угідь по Автономній

Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополю;

$K_{int}$  – коефіцієнт інтенсивності використання сільськогосподарських угідь (відношення показника диференціального доходу оцінки ріллі землеоцінного району, в якому відводиться земельна ділянка, до аналогічного показника в цілому по Автономній Республіці Крим, області, містах Києву та Севастополю).

**Втрати лісогосподарського виробництва**, спричинені вилученням лісових угідь (вкритих лісовою рослинністю земель, не зімкнутих лісових культур, лісових розсадників, плантацій, рідколісся, згарищ, загиблих насаджень, зрубів, галявин, лісових шляхів, просік, протипожежних розривів тощо), для використання їх у цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства, визначаються на основі нормативів втрат по Автономній Республіці Крим, областях, містах Києву та Севастополю за формулою:

$$P_v = P_d \times H_v \times K_i, \quad (5.10)$$

де:  $P_v$  – розмір втрат лісогосподарського виробництва, тис. гривень;

$P_d$  – площа ділянки лісогосподарських угідь, що вилучається, гектарів;

$H_v$  – норматив втрат лісогосподарського виробництва, тис. гривень;

$K_i$  – коефіцієнт продуктивності лісових угідь за типами лісорослинних умов (визначається за таблицею).

**Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва**, спричинені обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості земель, зумовленим впливом діяльності підприємств, установ і організацій, визначаються за формулою:

$$P_v = (1 - K) \times H_v \times P_d, \quad (5.11)$$

де:  $P_v$  – розмір втрат, тис. гривень;

$K$  – коефіцієнт зниження продуктивності угіддя;

$H_v$  – середній розмір втрат з розрахунку на 1 гектар, що визначається відповідно до пунктів 1 або 2 Порядку;

$P_d$  – площа ділянки, гектарів.

Фактично на практиці застосовуються тільки формули для розрахунку втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених вилученням сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ) для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства та втрат лісогосподарського виробництва, спричинених вилученням лісових угідь (вкритих лісовою рослинністю земель, не зімкнутих лісових культур, лісових розсадників, плантацій, рідколісся, згарищ, загиблих насаджень, зрубів, галявин, лісових шляхів, просік, протипожежних розривів тощо), для використання їх у цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства.

Формула для визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинених обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості земель, зумовленим впливом діяльності підприємств, установ і організацій не застосовується в практичній діяльності, оскільки законодавством не регламентовано поняття «обмеження прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів». Крім того, відсутній єдиний методичний підхід щодо визначення коефіцієнту зниження продуктивності угідь.

Однак деякі спірні питання, пов'язані з відшкодуванням втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, знижують ефективність цього інструменту та свідчать про недосконалість законодавчого врегулювання зазначених правовідносин.

### 5.3. Відшкодування збитків, спричинених обмеженнями у використанні земель

Статтею 157 ЗК України визначено коло суб'єктів, на яких покладається обов'язок відшкодувати збитки власникам землі та землекористувачам. За цією нормою, відшкодування земельно-правових збитків здійснюють органи виконавчої влади, органи

місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи у разі використання відповідних земельних ділянок або коли їх діяльність обмежує права власників земельних ділянок і землекористувачів чи погіршує якісний стан земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами й стічними водами.

Відшкодовувати такі збитки можуть не самі заподіювачі шкоди, а той суб'єкт, в інтересах якого діяв заподіювач шкоди. Наприклад, при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом за рішенням уповноважених органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування збитки землевласників і землекористувачів, заподіяні таким вилученням (викупом), відшкодовують не зазначені органи, а особи, в інтересах яких було вилучено (викуплено) відповідні земельні ділянки.

У відповідності до п. 2 ст. 157 ЗК України порядок визначення та відшкодування збитків власникам і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України постановою від 19 квітня 1993 року «**Про порядок визначення збитків власникам землі і землекористувачам**» [188], яка передбачає створення спеціальних комісій для визначення розмірів заподіяних збитків.

Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

Згідно з п. 3 постанови відшкодуванню підлягають: 1) вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво (за винятком того, коли підприємства, установи та організації, яким відводяться земельні

ділянки, будують на новому місці житлові будинки, виробничі та інші будівлі замість тих, що вилучаються у громадян та сільськогосподарських і лісогосподарських підприємств, установ і організацій); 2) вартість плодючих та інших багаторічних насаджень; 3) вартість лісових та деревинно-чагарникових насаджень; 4) вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд; 5) понесені витрати на поліпшення якісного стану земель за період використання земельних ділянок із урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи; 6) інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

*Недоодержаний дохід* – це дохід, який міг би одержати власник землі, землекористувач, у тому числі орендар, із земельної ділянки і який він не одержав внаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якісного стану земель або приведення їх у непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян. Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених витрат на поліпшення якісного стану земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше одного місяця після затвердження актів комісій, а при вилученні (викупі) земельних ділянок – після прийняття відповідною радою рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок у період до видачі документа, що посвідчує право на земельну ділянку підприємства, установи, організації або громадянина.

Зазначеною постановою передбачено визначення розміру збитків спеціальними комісіями, створеними Київською та Севастопільською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

До складу комісій включаються представники Київської, Севастопільської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих комітетів міських (міст обласного значення) рад (голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники державних органів земельних ресурсів і фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури та виконавчих комітетів сільських, селищних, міських (міст районного значення) рад, на території яких знаходяться земельні ділянки.

У разі, коли збитки заподіяні погіршенням якісного стану земель або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням, до складу комісій включаються також представники територіальних органів Держгеокадастру, санітарно-епідеміологічних і природоохоронних органів.

При вилученні (викупі) земельних ділянок до земель запасу збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, ради, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земель.

При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт з будівництва, технічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі, збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями-замовниками таких робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. При недосягненні згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопільською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад.

Не підлягають згідно з Законом України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 09.07.2010 № 2480-VI [97] відшкодуванню збитки, завдані власникам та користувачам земельних ділянок, розташованих у межах спеціальних зон об'єктів енергетики внаслідок недотримання ними обмежень щодо використання таких земельних ділянок, встановлених зазначеним Законом.

Отже, встановлений постановою порядок стосується випадків правомірного заподіяння збитків, а також не перешкоджає безпосередньому зверненню зацікавлених осіб до суду.

#### **5.4. Методичні підходи до оцінки обмежень у використанні земель приватної власності, обтяжених їх консервацією**

У сучасних умовах землегосподарювання важливо досягнути сталого, екологічнобезпечного, невиснажливого та раціонального землекористування з одночасним формуванням структури угідь і доведення рівня їхньої сільськогосподарської освоєності, розораності й лісистості до оптимального. Є необхідність також у переведенні на модель сталого й екологічнобезпечного функціонування землеробства із науково обґрунтованими структурами агроландшафтів, сільськогосподарських угідь і посівних площ, адаптованих ґрунтозахисних та екологічнобезпечних технологій і систем ґрунтів, що дасть змогу підвищити їхню родючість, запобігти виснаженню й деградації земель.

Цю проблему розглянемо на прикладі Київського регіону. Незбалансоване антропогенне навантаження на земельні ресурси Київщини досягло розмірів, за якими вбачаються катастрофічні наслідки не тільки для всієї системи природокористування, але й загалом для соціальної сфери. До головних дестабілізуючих екологічну ситуацію факторів належать сільськогосподарська освоєність (59,3 %), розораність (48,2 %) території і лісистість (25,1 %). Близько 40 % площ

орних земель розміщені на схилах крутістю понад 2°, а 7,4 % – більше ніж 5°, що взагалі недопустимо у практиці землеробства [132].

Розширення площі орних земель на схилових землях порушило екологічно збалансоване співвідношення площ ріллі, луків, лісів та водойм, що негативно позначилося на стійкості агроландшафтів. Розорювання земель, низьке технічне оснащення землеробства загострило на землях деградаційні процеси, втрати від якої вимірюються мільйонами гривень на рік.

У зв'язку з деградацією земельних ресурсів Київської області необхідний дієвий механізм збереження та поліпшення національного багатства країни – продуктивних земель.

Покращення екологічної ситуації в регіоні вбачається в розширенні площ природних кормових угідь та лісових насаджень (збільшенні питомої ваги екологічностабілізуючих угідь), створенні екосистем, які функціонують за принципами природних аналогів при мінімізованому антропогенному впливі. Тобто йдеться про широку ренатуралізацію довкілля, що повинно забезпечити екологічну оптимізацію природокористування.

Одним із найважливіших напрямів оптимізації природокористування вважається консервація деградованих і малопродуктивних земель, в основу якої покладені принципи природоохоронного, ресурсозберігаючого, екологічно безпечного та економічно ефективного використання природно-ресурсного потенціалу земельного фонду як територіального базису розвитку продуктивних сил і розселення, головного засобу сільськогосподарського виробництва та предмета праці, основи біорізноманіття, фактору соціального та екологічного благополуччя.

У контексті ідеї ренатуралізації знаходиться один з основних, якщо не головний, напрям оптимізації природокористування – консервація деградованих і малопродуктивних земель, тобто вилучення їх з інтенсивного сільськогосподарського використання. В основу консервації земель покладені принципи природоохоронного, ресурсозберігаючого, екологічно безпечного та економічно ефективного використання природно-ресурсного потенціалу земельного фонду як

територіального базису розвитку продуктивних сил і розселення, головного засобу сільськогосподарського виробництва та предмета праці, основи біорізноманіття, фактора соціального і екологічного благополуччя.

*Консервація* (від латинського – зберігання) – це сукупність заходів, які забезпечують максимальне збереження об'єктів. Відносно ґрунтів поняття «консервація» доцільно розглядати у двох аспектах: по-перше, як заходи по тимчасовому вилученню деградованої і малопродуктивної ріллі – «реабілітація», і по-друге, як незворотне переведення цих земель в інші угіддя – «трансформація».

*Реабілітація* (від латинського – придатність, спроможність, поновлення + префікс – зворотність) Цим заходом мається на увазі вилучення з інтенсивного землеробського використання деградованих і малородючих ґрунтів на певний час для мінімізації або припинення деградаційних процесів, чи навіть відновлення втрачених ґрунтами властивостей.

*Трансформація* (від латинського – перетворення, зміна). Відносно земель, угідь – переведення з одного угіддя в інше.

*Регенерація* (від латинського – відновлення). Цим заходом мається на увазі забезпечити самовідновлення (природним шляхом без втручання людини) аборигенних екосистем на виведених з ріллі деградованих і малородючих ґрунтів. Під регенерацію відводяться, головним чином, болотні і кам'янисті ґрунти, солонці, солончаки.

«Деградовані» землі (ґрунти) і «малопродуктивні землі» («малородючі» ґрунти) не завжди розглядаються як самостійні, незалежні утворення, а об'єднуються у єдине поняття.

Проте, поняття деградовані ґрунти і малородючі ґрунти мають дещо спільні характеристики по відношенню до їх продуктивної спроможності, але ототожнювати їх немає потреби.

Адже, за змістом поняття малопродуктивні землі в більшості випадків ширше за деградовані (останні, беручи до уваги їх продуктивну здатність, поглинаються першими). Деградованість ґрунтів спричинена переважно, антропогенними факторами, а малородючість пов'язана з природними властивостями.



Деградація земель має свої особливості, спричинені різними факторами процесів, що дає можливість їх поділу за переважаючими ознаками. Виділяють механічну, фізичну, хімічну, фізико-хімічну, біологічну деградації.

*Механічна* деградація діагностується порушенням цілісності ґрунтового покриву і переважно пов'язана з водно- та вітроерозійними процесами, під впливом яких зменшується товщина гумусового шару, аж до повного знищення ґрунту і порушення ґрунтоутворюючих і підстилаючих порід (дефльовані, змиті і розмиті ґрунти, виходи порід). Сюди з певною мірою умовності можна віднести і техногенні утворення: промислові відвали, рекультивовані ґрунти, а також постійне винесення родючого шару ґрунту разом з урожаєм (коренеплоди, картопля).

*Фізична* деградація характеризується порушенням структури ґрунту, переущільненням кореневмісного шару, що викликано недосконалою технологією обробітку ґрунту. Результатом є погіршення водно-фізичних властивостей, а саме: падіння фільтраційної здатності, зниження шпаруватості аерації, утворення ущільнення прошарків.

*Хімічна* деградація проявляється в зміні характерного для даної ґрунтової відміни якісного і кількісного складу хімічних речовин і спричиняється не обґрунтованим внесенням мінеральних добрив, меліорантів, пестицидів, а також техногенними викидами. Хімічними забруднювачами є важкі метали, які потрапляють у ґрунт з промисловими, атмосферними викидами, залишки пестицидів і продукти їх розпаду. До хімічної деградації можна віднести і дегуміфікацію, тобто зменшення вмісту гумусу через незбалансованість внесення органіки і винесенням її з урожаєм.

*Фізико-хімічна* деградація зумовлюється змінами в реакції ґрунтового середовища (підкислення або підлужнення), ємкості вбирання, кількісному і якісному складі ввібраних основ.

*Біологічна* деградація діагностується через показники фітосанітарного стану ґрунту: забруднення вірусами, патогенною мікрофлорою, гельмінтами.

Радіаційне забруднення земель має місце, головним чином, на Поліссі. На цей час залишились довго живучі радіонукліди:  $^{29}\text{Cs}$  з

періодами напіврозпаду 28 років і  $^{81}\text{I}$  – 300 років. Критерієм радіоактивного забруднення території є радіаційний фон, який вираховується в Кі/км.

Гідромеліоративна деградація земель меліоративного фонду (осушених і зрошуваних) діагностується через підтоплення, заболочення, підкислення, засолення, осолонцювання; «спрацювання» торфового шару, озалізнення, гідрофобізацію органічних ґрунтів, переосушення легких мінеральних ґрунтів, які знаходяться в зоні впливу осушувальних систем.

До малородючих відносяться ґрунти, які характеризуються незадовільними природними властивостями, що веде до зниження родючості і на яких вирощений врожай не компенсує затрачених ресурсів (засолені, сільноглеєві малорозвинені, занадто легкі або навпаки дуже важкі за механічним складом ґрунти тощо). В свій час ці ґрунти було безпідставно залучено до сільськогосподарського використання, в тому числі у рілля. Подальше їх землеробське використання економічно неефективне, а в екологічному відношенні подекуди навіть шкідливе.

Процедура віднесення сільськогосподарських угідь до деградованих або малопродуктивних земель потребує опрацювання параметрів показників кризових явищ. Порогові значення показників деградації подаються за класифікаційними виділами.

У розрізі адміністративних районів Київської області виділені площі земель, передбачені під консервацію як деградовані і малопродуктивні (табл. 5.1).

Обмеження у використанні земельних ділянок (п. «ж» ст. 111 Земельного кодексу України) включають природоохоронні вимоги чи виконання визначених робіт, до яких відносяться консервація деградованих, малопродуктивних і техногенно забруднених земель (виведення їх із господарського використання на визначений термін під залуження чи залісення).

Розглянемо випадок, коли ділянка підлягає залуженню, на прикладі модельного господарства ТОВ «СІЧ», зокрема відповідно до методичного підходу до визначення розміру недоодержаного доходу в

результаті обмежень у використанні сільськогосподарських угідь, який базується на розрахунку чистого доходу методом зернового еквівалента.

Таблиця 5.1

**Площа деградованих і малородючих ґрунтів орних земель, відведених під консервацію у Київській області в розрізі адміністративних районів\***

Назва адміністративного району	Площа ріллі, га	Площа консервації				Реабілітація, %	У тому числі трансформація				
		га	до площі району, %	до ріллі області, %	до площі консервації, %		всього	сіножаті	пасовища	ліс	регенерація
Баришівський	62814	8759	13,94	0,63	6,89	3984	4776	1903	10	2674	188
Білоцерківський	91708	4527	4,94	0,33	3,56	2766	1761	1447	13	211	90
Богуславський	42789	4724	11,04	0,34	3,71	2701	2022	1071	499	419	34
Бориспільський	72079	10455	14,50	0,76	8,22	4713	5742	2244	12	3255	231
Бородянський	29408	3408	11,59	0,25	2,68	28	6682	2875	90	3588	129
Броварський	61010	8766	14,37	0,63	6,89	2448	6318	2729	149	3059	382
Васильківський	77602	5511	7,10	0,40	4,33	2005	3506	1137	78	2191	101
Вишгородський	25995	3093	11,90	0,22	2,43	206	2888	1181	231	1292	182
Володарський	49070	3596	7,33	0,26	2,83	2067	1529	1065	209	221	34
Згурівський	55979	2889	5,16	0,21	2,27	1806	1083	650	2	375	56
Іванківський	52555	9191	17,49	0,67	7,23	10	9181	4787	849	3235	310
Кагарлицький	67096	5770	8,60	0,42	4,54	3392	2378	2072	65	165	76
Києво-Святошинський	34260	4180	12,20	0,30	3,29	483	3696	1165	122	2273	137
Макарівський	71225	8082	11,35	0,59	6,36	491	7591	1867	1107	4278	340
Миронівський	61838	3601	5,82	0,26	2,83	2327	1274	-	1121	141	12
Обухівський	37151	3893	10,48	0,28	3,06	2107	1787	1423	56	270	38
Переяслав-Хмельницький	80330	8668	10,79	0,63	6,82	4128	4540	2086	13	2302	139
Поліський район	23329	2606	11,17	0,19	2,05	106	2500	625	403	1351	122
Рокитнянський	41611	2028	4,87	0,15	1,59	1262	766	609	5	106	46
Сквирський	74143	3976	5,36	0,29	3,13	2306	1670	1481	15	124	50
Ставищенський	51174	4301	8,40	0,31	3,38	2464	1837	1159	332	310	36
Таращанський	49120	4019	8,18	0,29	3,16	2305	1714	1117	286	276	35
Тетіївський	53199	4152	7,80	0,30	3,26	2385	1767	1209	256	263	39
Фастівський	51321	5463	10,64	0,40	4,30	1335	4128	362	609	3100	57
Яготинський	53716	1421	2,65	0,10	1,12	82	1339	1295	44	-	-
Населені пункти	10144	99	0,98	0,01	0,08	14	85	16	2	66	1
<b>Всього в області</b>	<b>1380664</b>	<b>127177</b>	<b>X</b>	<b>9,21</b>	<b>100,00</b>	<b>47921</b>	<b>82558</b>	<b>37576</b>	<b>7015</b>	<b>35542</b>	<b>2863</b>

\*Джерело: [206].

Відповідно до природно-сільськогосподарського районування України землекористування розташоване в лісостеповій правобережній провінції Лісостепу у шостому Фастівському природно-сільськогосподарському районі. В межах землекористування ТОВ «СІЧ» нараховується 928,6 га деградованих та малородючих ґрунтів сільськогосподарських угідь, що становить 28,5 % від їх загальної площі.

Найбільш домінуючими ознаками деградації та зниження родючості ґрунтів є легкий механічний склад, їх еродованість, перезволоженість і заболоченість. На окремих ділянках може проявлятися вплив кількох факторів, що спричиняють процеси деградації. Наприклад, на ґрунтах легкого механічного складу можуть спостерігатися як малородючість, так і антропогенне забруднення, агротехнічна деградація, що стосується й еродованих чи перезволожених земель. Серед усієї площі деградованих та малородючих ґрунтів сільськогосподарських угідь 928,6 га ґрунтів легкого механічного складу – 854,6; змитих – 7,8; розмитих – 11,2; перезволожених та заболочених – 55,0 га.

Консервації підлягають орні землі, ґрунти яких перебувають у кризовому та катастрофічному стані. Суть її полягає у створенні умов для відновлення родючості деградованих ґрунтів та захисту їх від негативних процесів. Виділяють консервацію-реабілітацію і консервацію-трансформацію. В залежності від виду деградації та малородючості ґрунтів орних земель застосовуються такі напрями консервації:

– ґрунти легкого механічного складу представлені такими агропромисловими групами, як 1 а, 5 б, 5 в, 21 б, 21 в, 178 в, 178' в 179' в. Небезпека їх інтенсивного використання в складі орних земель полягає в тому, що вони є постійними осередками дефляції. В економічному аспекті недоцільність їх використання пов'язана з неадекватністю витрат на підтримання прийнятної рівня їх родючості отриманому прибутку від урожаю. Консервація таких земель має, як правило, незворотний характер, тому в більшості випадків їх треба вилучити із складу сільськогосподарських угідь (найдоцільніше передбачити залісення);

– змиті та розмиті ґрунти представлені середньозмитими і розмитими ґрунтами, виходами ґрунтоутворюючих і підстилаючих порід – агропромислові групи ґрунтів 38 в, 215 в. Найбільш порушені землі з виходами порід, розмитими ґрунтами вилучаються зі складу ріллі з наступним залуженням для використання під лукопасовищні угіддя з нормованим випасом худоби або залісненням. Інші площі із середньозмитими ґрунтами доцільно залужити. Після певного часу фітомеліоративного періоду вони можуть повертатися до складу орних земель (за умови відновлення модальних показників, характерних для даного ґрунту, і екологічнобезпечного використання);

– перезволожені і заболочені ґрунти – мінеральні та органічні болотні ґрунти природного походження – агропромислові групи ґрунтів 141, 141'. У гумідній зоні, з огляду на екологічну доречність, ці території здебільшого повинні бути природно ренатуралізовані. Це практично не потребує ніяких витрат, так як достатня обводненість забезпечує їх швидке заселення природною флорою і фауною та адаптацію в навколишній ландшафтний устрій. Аналогічне стосується ґрунтів природного гідроморфного ряду зрошуваних територій.

Орні землі, які не мають ознак деградованості і малородючості, але з певних причин (переважно економічних) не можуть оброблятися, не потребують консервації, а переводяться у перелоги. Всього запропоновано перевести під консервацію 768 га деградованих і малопродуктивних орних земель.

Ураховуючи, що деградовані й малопродуктивні орні землі використовуються в сівозміні, розмір недоодержаного доходу в результаті обмежень у їх використанні необхідно розраховувати за методичним підходом до оцінки недоодержаних доходів при обмеженні використання орних земель приватної власності методом зернового еквівалента.

Методичний підхід до визначення розміру збитків, одержаних у результаті обмежень у використанні сільськогосподарських угідь, базується на розрахунку чистого доходу методом зернового еквівалента (ц/га) і виконується поетапно [188]:

*по-перше*, визначаються відмінності в якісному стані орних земель землекористування в цілому та земельних ділянок, обтяжених обмеженнями, зокрема;

*по-друге*, визначається показник нормальної (середньої за останні 5 років) урожайності зернових культур (Ун) загалом у межах землекористування та земельних ділянок обтяжених обмеженнями, зокрема;

*по-третє*, визначаються показники зернового еквівалента (Уе) з урахуванням чистого доходу, одержаного від вирощування сільськогосподарських культур у межах землекористування;

*по-четверте*, обчислюється чистий дохід з 1 га від вирощування зернових культур з урахуванням показника зернового еквівалента (ЧД) у межах землекористування і земельних ділянок обтяжених обмеженнями, зокрема;

*по-п'яте*, визначається чистий дохід з 1 га від вирощування зернових культур із урахуванням місцеположення земельної ділянки (ЧДу).

*Розрахунок показників нормальної урожайності зернових (Ун).* Нормальна урожайність зернових культур визначена як середньозважена за багаторічними даними фактичної урожайності озимої пшениці в межах землекористування ТОВ «СІЧ» (табл. 5.2) становить 25,5 ц/га, а на земельних ділянках, які розміщені в охоронних зонах, – 23,8 ц/га.

В основу розрахунку *зернового еквівалента ділянки (Уе)* покладено порівняння показника чистого доходу оцінних культур чистим доходом від вирощування зернових культур.

Зерновий еквівалент (Уе) – це вартість земель, виражена в урожайності (кількості зерна) чи гривнях, тобто комплексний показник, який включає урожайність та оцінку придатності земель для всіх основних сільськогосподарських культур, рівня витрат на їх вирощування і підтримку родючості ґрунтів. Виражається в умовному виході зерна з 1 га. Цей показник розраховується в такому порядку:

– визначається чистий дохід від виробництва продукції по кожній оцінній культурі з урахуванням вартості обробітку культур і

порівнюваних цін на продукцію сільського господарства. Якщо за зональною технологією зернові обробляються за чистим паром, то витрати на його утримання (обробіток) враховуються зі знаком мінус;

Таблиця 5.2

## Економічні показники сільськогосподарського ТОВ «СІЧ»

Культура	2013		2014		2015		Середнє	
	площа, га	урожай, ц/га	площа, га	урожай, ц/га	площа, га	урожай, ц/га	площа, га	урожай, ц/га
Зернові, усього	398	14,7	591	26,8	659	28,2	549,3	24,4
Озимі зернові	200	14,9	281	28,3	514	28,1	331,7	25,5
Озима пшениця	164	15,9	256	27,9	474	2,7	298,0	12,3
Озиме жито	36	10,3	25	32,4	40	33,1	33,7	24,8
Яра пшениця	50	13,9	220	26	55	15	108,3	22,3
Ячмінь	40	12	20	32,4	20	19,4	26,7	19,0
Овес	50	23,7	30	32,3	70	41,1	50,0	33,5
Просо	18	12,5	10	9,3	0	0	14,0	11,4
Горох	30	6,2	20	17,6	0	0	25,0	10,8
Вика	10	11,4	10	12	0	0	10,0	11,7
Олійні культури	4	0	0	0	12	22	8,0	16,5
Картопля	15	106,3	20	116	0	0	17,5	45,6
Овочі відкритого ґрунту	77	152	30	311	17	34	41,3	174,3
Кукурудза на силос і зелений корм	420	219	430	146	405	183	418,3	182,4
Однорічні трави на зелений корм	850	85	517	141	499	93	622,0	102,7
Багаторічні трави посіву минулих років, усього	282	0	388	0	458	0	376,0	0,0
Багаторічні трави на сіно	76	17,3	141	29,3	222	22	146,3	23,5
Багаторічні трави на зелений корм	187	142	225	245	213	325	208,3	241,4
Багаторічні трави на насіння	19	5	22	1,1	23	8,2	21,3	4,8
Площа, усього	2046	X	1976	X	2050	X	2024,0	

\*Джерело: [206].

– розраховується різниця між дохідністю кожної культури та зернових загалом;

– отримані результати (по кожній культурі) множаться на значення питомої ваги культури в загальній структурі посівів, а потім підсумовуються;

– до одержаної суми додаються показники відмінностей (зі знаком плюс або мінус) витрат на обробіток 1 га зернових культур і підтримку родючості ґрунтів (вапнування та внесення органічних добрив);

– додатково від указаної суми віднімають вартість зерна, одержану як добуток величини нормальної урожайності зерна на різницю між регіональною вартістю зерна та середньою розрахунковою в Україні;

– отриманий результат, виражений у гривнях, переводиться в об'єм зерна через його середню розрахункову вартість і додається до показника нормальної урожайності зернових культур, у підсумку отримується врожайність у зерновому еквіваленті ( $V_e$ ).

При оцінюванні земель природних кормових угідь  $U_e$  визначається за аналогічною схемою, але величина нормальної урожайності береться рівною 0. Оскільки польові культури не беруться до уваги при оцінюванні природних кормових угідь, то до 0 додається тільки величина чистого доходу природних кормових угідь, виражена в об'ємі зерна (ц/га).

Таким чином, показник зернового еквівалента характеризує в порівняльному вигляді якісний стан земель незалежно від виду використання сільськогосподарських угідь (табл. 5.3, 5.4).

Розрахунок чистого доходу (ЧД) від вирощування зернових культур з 1 га посівів здійснюється за формулою:

$$\text{ЧД} = \text{ВП} - \text{З}_н, \quad (5.12)$$

де: ЧД – чистий дохід, грн/га;

ВП – вартість валової продукції, грн/га;

$\text{З}_н$  – нормативні витрати, грн/га.

Вартість валової продукції ( $ВП$ ) розраховано за формулою:

$$ВП = У_e \times Ц, \quad (5.13)$$

де:  $У_e$  – зерновий еквівалент, грн/га;

$Ц$  – середня реалізаційна ціна, грн.

Визначаємо вартість валової продукції по господарству ( $ВП_{госп.}$ ):

$$ВП_{госп.} = 19,8 \times 43,34 = 858,1 \text{ грн/га}$$

та вартість валової продукції земельної ділянки ( $ВП_{з.д.}$ ):

$$ВП_{з.д.} = 29,1 \times 43,34 = 1261,2 \text{ грн/га.}$$

При розрахунку нормативних затрат (табл. 5.3) чистий дохід (ЧД) визначається відповідно до ринкового місцеположення оцінюваної земельної ділянки.

Таблиця 5.3.

## Розрахунок показників зернового еквівалента в ТОВ «СІЧ»

Назва культури	Урожайність (Ун), середнє за 2003–2005 рр., ц/га	Середня реалізаційна ціна, 2003–2005 рр.	Вартість продукції, грн/га (гр. 2 × гр. 3)	Нормативні затрати, грн/ц	Нормативні затрати, грн/га (гр. 2 × гр. 5)	Чистий дохід, грн/га (гр. 4 – гр. 6)	Різниця з доходом по зернових, грн/га (гр. 7 – ст. 1 гр. 8)	Питома вага культури в структурі посівів	Різниця в доході з урахуванням структури посівів, грн/га (гр. 8 × гр. 9)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Озимі зернові	25,5	43,34	1105,2	31,95	814,7	290,4	0,0	0,16	0,0
Ярі зернові	22,2	37,52	832,9	27,9	619,4	213,6	-76,9	0,11	-8,5
Картопля	112	47,5	5320,0	58,8	6585,6	-1265,6	0,0	0,01	0,0
Овочі	174	57,55	10013,7	42,7	7429,8	2583,9	1479,2	0,02	29,6
Кукурудза на силос	183	4,54	830,8	4,54	830,8	0,0	2370,3	0,21	-497,8
Багаторічні трави на зелен. корм	241	3,37	812,2	3,37	812,2	0,0	213,6	0,7	149,5
Багаторічні трави на сіно	23,5	7,35	172,7	7,07	166,1	6,6	213,6	0,08	17,1

Продовження таблиці 5.3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Однорічні трави на зелену масу	103	1,64	168,9	1,64	168,9	0,0	207,0	0,31	64,2
									<b>-245,9</b>

\*Джерело: [206].

Різниця в доході у перерахунку на зерно становить:  $-245,9 : 43,34 = -5,7 - 245,9 : 43,34 = -5,7$ . Нормальна урожайність:  $У_e = 25,5 - 5,7 = 19,8$  ц/га.

Таблиця 5.4.

## Розрахунок показників зернового еквівалента в ТОВ «СІЧ»

Назва культури	Урожайність (Ун), середнє за 2003–2005 рр., ц/га	Середня реалізаційна ціна, 2003–2005 рр.	Вартість продукції, грн/га (гр. 2 × гр. 3)	Нормативні затрати, грн/ц	Нормативні затрати, грн/га (гр. 2 × гр. 5)	Чистий дохід, грн/га (гр. 4 – гр. 6)	Різниця з доходом по зернових, грн/га (гр. 7 – ст. 1 гр. 8)	Питома вага культури в структурі посівів	Різниця в доході з урахуванням структури посівів, грн/га (гр. 8 × гр. 9)
Ярі зернові	22,2	37,52	832,9	27,9	619,4	213,6	-76,9	0,2	-15,38
Багаторічні трави на сіно	23,5	7,35	172,7	7,07	166,1	6,6	213,6	0,2	42,72
Багаторічні трави на зелений корм	241	3,37	812,2	3,37	812,2	0,0	213,6	0,2	42,72

Різниця в доході у перерахунку на зерно становить:  $-245,9 : 43,34 = -5,7 - 155,5 : 43,34 = 3,6$ . Нормальна урожайність:  $У_e = 25,5 + 3,6 = 29,1$  ц/га.

Таблиця 5.5

## Розрахунок нормативних затрат на 1 т пшениці в ТОВ «СІЧ»

Показник	Витрати на 1 т продукції		Структура виробничих витрат
	у натуральному вираженні	у вартісному вираженні, грн	
Оплата праці (пряма і непряма), люд.-год.	14,3	30,75	8,6
Відрахування на соціальні заходи	X	3,08	0,8
Насіння, кг	63	34,02	9,5
Мінеральні добрива, кг д.р. NPK	40	6,80	19,2
Органічні добрива, т	2	30,00	8,3
Засоби захисту рослин	X	57,14	15,9
Пально-мастильні матеріали, кг	22	35,09	9,8
Електроенергія, кВт·год	4,6	0,98	0,3
Амортизація	X	31,66	8,8
Поточний ремонт основних засобів	X	12,63	3,5
Виробничі витрати, усього (виробнича собівартість)	X	319,5	100
Витрати на збут	36		
Повна собівартість товарної продукції у заліковій вазі	355,5		

\*Джерело: [206].

Нормативні затрати ( $Z_n$ ) на 1 га оцінюваної ділянки визначають із розрахунку на об'єм виробленої продукції. При цьому доцільно враховувати:

– витрати, що відповідають технології обробітку зернових культур ( $Z_m$ ) і урожайності культур, приведеної до зернового еквівалента ( $U_e$ );

– витрати, пов'язані з еколого-технологічними умовами земельної ділянки при виконанні польових робіт ( $Z_{my}$ );

– витрати, зумовлені місцеположенням земельної ділянки ( $Z_{mm}$ ).

Наведені витрати визначаються у порівняльних цінах.

До витрат, що відповідають технології обробітку зернових культур ( $Z_m$ ), відносяться: зарплата, пально-мастильні матеріали, добрива й інші матеріали [57].

До витрат, пов'язаних з еколого-технологічними умовами земельної ділянки при виконанні польових робіт ( $Z_{my}$ ), належать: контурність, кам'янистість, ухил, конфігурація та інші властивості ділянки, які призводять до збільшення затрат. По господарству «СІЧ» в розрахунку прийнято коефіцієнт 1,14 ( $1,097 \times 1,02 \times 1,03$ ), а для земельних ділянок у зонах особливої охорони – 1,16 ( $1,045 \times 1,03 \times 1,02 \times 1,052$ ).

До витрат, зумовлених місцеположенням земельної ділянки ( $Z_{mm}$ ), відносяться: транспортні витрати в межах господарства, пов'язані з обробітком зернових культур; втрати робочого часу при переміщенні до робочого місця і назад; витрати на пально-мастильні матеріали при холостих переїздах агрегатів до робочих ділянок туди і назад та витрати, пов'язані з амортизацією техніки. При середній відстані по господарству 4 км коефіцієнт становить 0,85.

По кожному з названих факторів розраховуються нормативи витрат, а отримані результати підсумовуються.

У результаті проведених розрахунків визначені нормативи витрат, пов'язані з технологічним місцеположенням земельних ділянок у розрізі окремих культур і в цілому по ріллі за структурою посівів у розрахунку на 1 га земельної площі. Показники витрат на технологічне місцеположення 1 га конкретної оцінюваної ділянки визначаються як добуток зонального нормативу місцеположення і фактичної віддаленості ділянки.

Загальний норматив витрат ( $Z_n$ ) розраховується як сума трьох видів витрат за формулою:

$$Z_n = Z_m + Z_{my} + Z_{mm}, \quad (5.14)$$

Нормативні затрати на вирощування зернових культур ( $Z_n$ ) становлять:

$$Z_{n2} = 929,7 + 130,2 - 139,4 = 920,5 \text{ грн/га.}$$

Показник  $Z_m$  по зональних технологічних картах на ділянках дорівнює:

$$Z_{\text{осп.}} = 31,95 \times 19,8 = 632,6 \text{ грн/га};$$

$$Z_{\text{оіл}} = 31,95 \times 29,1 = 929,7 \text{ грн/га}.$$

Показник  $Z_{\text{му}}$  за матеріалами внутрігосподарської оцінки становить:

$$Z_{\text{му}} = (632,6 \times 1,14) - 632,6 = 88,6 \text{ грн/га};$$

$$Z_{\text{му}2} = (929,7 \times 1,14) - 929,7 = 130,2 \text{ грн/га}.$$

Показник  $Z_{\text{м}y}$  дорівнює:

$$Z_{\text{м}m} = (632,6 \times 0,85) - 632,6 = -94,3 \text{ грн/га};$$

$$Z_{\text{м}m} = (929,7 \times 0,85) - 929,7 = -139,4 \text{ грн/га}.$$

Чистий дохід від вирощування зернових культур з урахуванням місцеположення господарства і ділянки ( $\text{ЧД}_y$ ) визначають за формулою:

$$\text{ЧД}_y = \text{ЧД} - Z_m, \quad (5.15)$$

Показник витрат, пов'язаний із нормативними транспортними витратами на зовнішньогосподарські перевезення на 1 га ріллі господарства ( $Z_{pm}$ ) розраховують за формулою:

$$Z_m = Z_n \times K_z, \quad (5.16)$$

де  $Z_m$  – витрати з урахуванням місцеположення оцінюваної ділянки від ринків збуту продукції, грн;

$K_z$  – коефіцієнт зміни витрат залежно від відстані зовнішньогосподарських перевезень.

Чистий дохід ( $\text{ЧД}$ ) по господарству і ділянках становить:

$$\text{ЧД}_{\text{осп.}} = \text{ВП} - Z_n = 858,1 - 626,9 = 231,2 \text{ грн/га};$$

$$Z_{\text{оіл}} = 1261,2 - 920,5 = 340,7 \text{ грн/га}.$$

Чистий дохід з урахуванням місцеположення землекористування:

$$\text{ЧД}_y = \text{ЧД} - Z_{\text{зб}}, \quad (5.17)$$

де  $Z_{\text{зб}}$  – затрати пов'язані з нормативними транспортними ( $Z_m$ ) та

навантажувальними ( $Z_n$ ) витратами на зовнішньогосподарські перевезення на 1 га ріллі, що розраховуються за формулою:

$$Z_{\text{зб}} = Z_m + Z_n, \quad (5.18)$$

де  $Z_n = 1,8 \text{ грн/ц}$ ;

$$Z_m = 0,5 \times Z_z \times V_e \times K_m,$$

де  $Z_z$  – нормативні витрати на збут продукції, грн/ц;

$K_m$  – коефіцієнт місцеположення землекористування від ринків збуту;

0,5 – постійна величина, яка вказує на питому вагу затрат, пов'язаних із перевезенням продукції, у затратах на збут.

При середній відстані перевезень на 30 км коефіцієнт зміни затрат становить 1,175 і отримаємо:

$$Z_m = 0,5 \times 3,6 \times 19,8 \times 1,175 = 41,8 \text{ грн/га};$$

$$Z_m = 0,5 \times 3,6 \times 29,1 \times 1,175 = 61,5 \text{ грн/га};$$

$$Z_{\text{зб}} = Z_m + Z_n = 41,8 + 1,8 = 43,6 \text{ грн/га};$$

$$Z_{\text{зб}} = Z_m + Z_n = 61,5 + 1,8 = 63,3 \text{ грн/га};$$

$$\text{ЧД}_{y1} = 231,2 - 43,6 = 187,6 \text{ грн/га};$$

$$\text{ЧД}_{y1} = 340,7 - 63,3 = 277,4 \text{ грн/га}.$$

Завдання, що вирішується при консервації малопродуктивних орних земель, зачіпають, з одного боку, дохідність від використання земель, а з іншого – зменшення чи підвищення родючості ґрунтів залежно від складу культур, що вирощуються. З позицій економіки господарства, різні види використання земель впливають як на вихід валової продукції рослинництва, так і поточні затрати. Тому як критерій при виборі методу консервації використаний чистий дохід, що може бути одержаний за різними варіантами проектних рішень, та позитивний баланс гумусу.

Для скорочення розрахунків використані коефіцієнти, що відображають мінералізацію гумусу за рахунок виносу азоту урожаєм, його фіксацію бобовими рослинами і нагромадження рослинними рештками (табл. 5.6).

Таблиця 5.6

**Винос гумусу при існуючому варіанті використання земель,  
що підлягають консервації в сівозміні\***

Назва культури	Урожайність, т/га	Винос гумусу, 1 т урожаю, т/га	Накопичення гумусу із рослинних решток, т/га
<b>Зернові:</b> пшениця	2,55	-1,3	0,45
ячмінь	2,22	-1,1	0,35
<b>Технічні:</b> картопля	11,20	-2,2	0,10
<b>Кормові:</b> багаторічні трави на сіно	2,35	-0,5	1,5
багаторічні трави на зелений корм	2,41	-0,5	1,5
однорічні трави на зелений корм	10,30	-1,4	0,5
кукурудза на силос	18,30	-1,8	0,3

Загальний баланс гумусу, що формується за весь період ротації сівозмін, визначений як середньозважене значення залежно від площ під культурами в сівозмінах (табл. 5.7). Розрахунки виконані за двома варіантами для порівняння з існуючим.

Таблиця 5.7

**Розрахунок балансу гумусу при існуючому варіанті використання  
земель, що підлягають консервації в сівозміні\***

Культура	Площа, га	Урожайність, т/га	Винос урожаю, включаючи накопичення, т/га	Накопичення завдяки рослинним решткам, т/га	Усього, т/га	Усього, т	Органічні добрива, необхідні для підтримки балансу гумусу	
							усього, т	т/га
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Однорічні трави на зелений корм	465	10,30	-1,4	0,5	-0,9	-418,5		
Озима пшениця	240	2,55	-1,3	0,45	-0,85	-204,0		
Картопля	15	11,20	-2,2	0,10	-2,1	-31,5		

Продовження таблиці 5.7

1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ячмінь	165	2,22	-1,1	0,35	-0,75	-123,75		
Кукурудза на силос	315	18,30	-1,8	0,3	-1,5	-472,5		
Багаторічні трави на сіно	120	2,35	-0,5	1,5	1,0	120,0		
Багаторічні трави на зелений корм	1050	2,41	-0,5	1,5	1,0	1050,0		
<b>Середнє по сівозміні</b>	<b>1500</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-80,25</b>	<b>1605</b>	<b>1,07</b>
<b>Малопродуктивні земельні ділянки, що підлягають консервації (768 га)</b>								
Багаторічні трави на сіно	460,8	2,35	-0,5	1,5	1,0	460,8		
Багаторічні трави на зелений корм	153,6	2,35	-0,5	1,5	1,0	153,6		
Ячмінь	153,6	2,22	-1,1	0,35	-0,75	-153,6		
<b>Усього</b>	<b>768,0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>460,8</b>		

У варіанті використання ріллі у сівозміні для ліквідації бездефіцитного балансу гумусу необхідно вносити на 1 га 1,3 т гною, а у варіанті проектної структури посівних площ при здійсненні консервації баланс гумусу позитивний (середній приріст гумусу 460,8 т).

Запропоновано розмір недоодержаного доходу (НД) в результаті обмежень у використанні земель приватної власності, обтяжених їх консервацією, розраховувати за формулою:

$$\text{НД} = (\text{Пг} \times \text{Вг}) - \text{ЧДу}, \quad (5.19)$$

де Пг – накопичення гумусу в ґрунті за ротацію за рахунок внесення гною, т/га.

Накопичення гумусу за ротацію сівозміни за рахунок застосування органічних добрив ( $P_2$ ) розраховують як добуток кількості сухої речовини гною, внесеного в ґрунт за ротацію, та коефіцієнта його гуміфікації. У гноєві на солом'яній підстилці вміст сухої речовини становить 25 %, тому формула розрахунку матиме такий вигляд:

$$\text{Пг} = \text{Н} \times 0,25 \text{ К},$$



де:  $H$  – кількість гною, внесеного за ротацію, т/га;  
 $0,25$  – коефіцієнт перерахунку гною на суху речовину;  
 $K$  – коефіцієнт гуміфікації гною (0,2);  
 $B_2$  – вартість гною, грн/ $H$  – кількість тонн гною на 1 га, необхідного для компенсації втрат гумусу;

$ЧД_u$  – чистий дохід від вирощування с.-г. культур з 1 га посівів, визначений методом зернового еквіваленту.

Кінцевий вигляд формули такий:

$$P_2 = H \times 0,25 \times 0,2 = 0,05 \times H, \text{ або } H = \frac{P_2}{0,05}.$$

В результаті добутку потреби в органічних добривах на нормативну вартість 1 т гною (500 грн), одержимо додаткові затрати, необхідні для відтворення родючості ґрунтів за варіантом використання ріллі у сівозміні в сумі – 802,5 тис. грн. (535,0 грн на 1 га).

При одержанні у варіанті використання ріллі у сівозміні 187,6 грн/га доходу без урахування внесення органіки для відновлення родючості ґрунтів додаткові затрати у варіанті внесення органіки для відтворення родючості ґрунтів становитимуть у сумі 535,0 грн на 1 га. Відповідно недоодержаний дохід дорівнює 348,3 (535,0 – 187,6) грн на 1 га.

При одержанні у варіанті використання ріллі, переведеній під консервацію, 277,4 грн/га доходу без необхідності внесення органіки для відновлення родючості ґрунтів та відповідно відсутності додаткових затрат, недоодержаного доходу немає.

### **Завдання для самоперевірки.**

#### **Підрозділ 5.1.**

1. Розкрийте сутність цивільно-правової категорії «відшкодування збитків» згідно норм земельного законодавства.
2. Назвіть підстави відшкодування заподіяних збитків у відповідності до ЗК України.
3. Наведіть приклади правомірних і неправомірних підстав відшкодування заподіяних збитків.

4. За якою методикою розраховується розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу.

5. Перелічіть випадки встановлення розмірів шкоди від забруднення (засмічення) земель будь-якого цільового призначення, яким нормативним документом це врегульовано.

6. Назвіть методичний підхід, на підставі якого оцінюються збитки власникам землі та землекористувачам заподіяних внаслідок встановлених обмежень щодо використання земельних ділянок.

#### **Підрозділ 5.2.**

7. Розкрийте сутність дефініції «відшкодування втрат» згідно норм земельного законодавства та яким нормативним документом урегульовано правовідносини із відшкодування втрат.

8. Назвіть умови відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва у відповідності до ЗК України.

9. Який нормативно-правовий акт регулює порядок визначення втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва та на основі чого вони визначаються.

10. Перелічіть правові підстави звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва передбачені ЗК України.

11. У яких розмірах втрати сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, зумовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, підлягають відшкодуванню і зараховуються до відповідних бюджетів. Яким законодавчим документом визначено порядок зарахування.

12. Вкажіть на які цілі дозволяється використовувати кошти, що надходять у порядку відшкодування втрат

сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва та на який орган покладено обов'язок здійснення контролю за їх використанням.

13. У якій формі здійснюється проведення компенсації втрат сільськогосподарських угідь, лісових земель, яким законодавчим документом урегульовано цей процес.

14. Наведіть вихідні дані за якими визначаються втрати сільськогосподарського виробництва, спричинені вилученням сільськогосподарських угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства.

15. Наведіть вихідні дані за якими визначаються втрати лісогосподарського виробництва, спричинені вилученням лісових угідь, для використання їх у цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства.

16. Наведіть формулу для визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, спричинені обмеженням прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршенням якості земель, зумовленим впливом діяльності підприємств, установ і організацій.

### **Підрозділ 5.3.**

17. Наведіть коло суб'єктів, на яких покладається обов'язок відшкодувати збитки власникам землі та землекористувачам визначених ЗК України.

18. Розкрийте зміст дефініції «недоодержаний дохід», наведіть приклад.

19. За рахунок яких коштів відшкодовуються збитки власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли та упродовж якого терміну.

20. Назвіть склад комісії стосовно визначення розміру збитків, яким нормативним документом це врегульовано.

21. Перелічіть коло суб'єктів, на яких покладається обов'язок відшкодувати збитки заподіяні погіршенням якісного стану земель

або приведенням їх у непридатність для використання за цільовим призначенням.

22. Перелічіть випадки визначення збитків за укладеною угодою.

23. В яких випадках збитки не підлягають відшкодуванню згідно Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

### **Підрозділ 5.4.**

24. Охарактеризуйте зміст дефініцій «консервація», «реабілітація», «трансформація» та «регенерація» земель.

25. Обгрунтуйте відмінність змістовного наповнення наукових понять «деградовані землі» та «малородючі землі».

26. Назвіть обмеження у використанні земельних ділянок у відповідності до ст. 111 ЗК України.

27. Розкрийте сутність методичного підходу до визначення розміру недоодержаного доходу в результаті обмежень у використанні сільськогосподарських угідь, який базується на розрахунку чистого доходу методом зернового еквівалента.

28. Перелічіть етапи визначення розміру збитків, одержаних у результаті обмежень у використанні сільськогосподарських угідь, що базується на розрахунку чистого доходу методом зернового еквівалента.

29. Розкрийте сутність поняття «зерновий еквівалент», наведіть порядок його розрахунку.

30. Наведіть вихідні дані за якими визначається розмір недоодержаного доходу (НД) в результаті обмежень у використанні земель приватної власності, обтяжених їх консервацією.

## РОЗДІЛ 6.

### ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ

#### 6.1. Методологічні підходи до планування територіальних обмежень у використанні земель

Частина третя.

### ПЛАНУВАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ПРОЦЕСІ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЛЕУСТРОЮ. РЕЄСТРАЦІЯ ЇХ У СКЛАДІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

Теоретичне осмислення функціональних властивостей обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки й суспільне значення землі як поліфункціонального соціоприродного ресурсу має вирішальне значення для методологічних і методичних основ сталого розвитку у контексті сталого землекористування.

Одним із основоположних механізмів формування землеволодінь і землекористувань вважається *землеустрій*. Законом України «Про землеустрій» [96] (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).

Відповідно до статті 182 Земельного кодексу України мета землеустрою полягає в забезпеченні раціонального використання та охорони земель, створенні сприятливого екологічного середовища та поліпшенні природних ландшафтів.

Основними завданнями землеустрою є [134]:

а) реалізація політики держави щодо науково обґрунтованого

перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування з усуненням недоліків у розташуванні земель, створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

б) інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного та містобудівного механізмів регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях шляхом розроблення пропозицій по встановленню особливого режиму та умов використання земель;

в) встановлення на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, територій з особливим природоохоронним, рекреаційним і заповідним режимами, меж земельних ділянок власників і землекористувачів;

г) здійснення заходів, пов'язаних із прогнозуванням, плануванням, організацією раціонального використання та охороною земель на національному, регіональному, локальному та господарському рівнях;

г) організація територій сільськогосподарських підприємств із створенням просторових умов, що забезпечують еколого-економічну оптимізацію використання та охорони земель сільськогосподарського призначення, впровадження прогресивних форм управління землекористуванням, удосконалення співвідношення і розміщення земельних угідь, системи сівозмін, сінокосо- і пасовищезмін;

д) розроблення системи заходів спрямованих на збереження та покращення природних ландшафтів, відновлення та підвищення родючості ґрунтів, рекультивацію порушених земель і землювання малопродуктивних угідь, захист земель від ерозії, підтоплення, висушення, зсувів, вторинного засолення і заболочення, ущільнення, забруднення промисловими відходами і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервацію деградованих і малопродуктивних земель, попередження інших негативних явищ;

е) організація територій несільськогосподарських підприємств, організацій і установ з метою створення умов ефективного землекористування та обмежень і обтяжень у використанні земель

(ст. 183 ЗК України).

На реалізацію вказаної мети та основних завдань землеустрою направлені положення Закону України «Про землеустрій» [96]. Цим законом визначено види документації із землеустрою, їх змістовну складову з метою реалізації політики держави щодо науково обґрунтованого перерозподілу земель, формування раціональної системи землеволодіння і землекористування з усуненням недоліків у розташуванні земель, створенні екологічно сталих ландшафтів і агросистем (формування сталого землекористування).

Статтею 20 Закону України «Про землеустрій» визначено, що землеустрій проводиться в обов'язковому порядку на землях усіх категорій незалежно від форми власності у разі [96]:

а) розроблення документації із землеустрою щодо організації раціонального використання та охорони земель;

б) встановлення та зміни меж об'єктів землеустрою, у тому числі визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України;

в) надання, вилучення (викупу), відчуження земельних ділянок;

г) встановлення в натурі (на місцевості) меж земель, обмежених у використанні і обмежених (обтяжених) правами інших осіб (земельні сервітути);

г) організації нових і впорядкування існуючих об'єктів землеустрою;

д) виявлення порушених земель і земель, які зазнають впливу негативних процесів, та проведення заходів для їх відновлення чи консервації, рекультивації порушених земель, землювання малопродуктивних угідь, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочення, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення промисловими відходами, радіоактивними і хімічними речовинами та інших видів деградації, консервації деградованих і малопродуктивних земель.

Заходи, передбачені затвердженою в установленому порядку документацією із землеустрою, є обов'язковими для виконання

органами державної влади та органами місцевого самоврядування, власниками землі, землекористувачами, у тому числі орендарями.

Власники землі, землекористувачі, у тому числі орендарі, при здійсненні землеустрою зобов'язані забезпечити доступ розробникам документації із землеустрою до своїх земельних ділянок, що підлягають землеустрою.

Земельним Кодексом України визначено, що відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у: 1) схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць; 2) проектах землеустрою щодо організації і 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; 3) проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; 4) проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок; 5) технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру (п. 5 ст. 111).

Законом України «Про землеустрій» значно розширено перелік документації із землеустрою, в якій зазначаються відомості про обмеження у використанні земель (земельних ділянок), до якої віднесено:

1) проекти землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

2) проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб;

3) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

4) проекти землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв);

5) технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

6) технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок;

7) технічна документація із землеустрою щодо інвентаризації земель.

Законом України «Про Державний земельний кадастр» (ст. 1) визначено, що до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про обмеження у використанні земель [92]:

- вид;
- опис меж;
- площа;
- зміст обмеження;
- опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Фактично всі види документації із землеустрою в яких зазначаються відомості про обмеження у використанні земель (земельних ділянок) можуть бути поєднані у такі основні групи:

1) документація із землеустрою, в якій встановлюються межі зон територіальних обмежень у використанні земель, розміри яких визначено законами та нормативно-правовими актами;

2) документація із землеустрою, в якій встановлюються межі зон територіальних обмежень у використанні земель розміри яких визначаються розрахунковим методом;

3) документація із землеустрою, в якій встановлюються межі обмежень у використанні земельних ділянок розміри яких визначено законами та нормативно-правовими актами;

4) документація із землеустрою, в якій встановлюються межі обмежень у використанні земельних ділянок розміри яких визначаються розрахунковим методом;

5) документація із землеустрою, в якій встановлюються межі обмежень у використанні земельних ділянок розміри яких визначаються в ході розроблення проекту відведення земельної ділянки.

Проте, у вище зазначеній документації із землеустрою склад та зміст не в повній мірі відповідає вимогам закону України «Про Державний земельний кадастр» та відсутня ієрархія послідовності формування меж територіальних обмежень у використанні земель і похідних від них меж обмежень у використанні земельних ділянок.

На нашу думку, потрібно вибудувати чітку логічну модель формування та встановлення меж територіальних обмежень у використанні земель, меж обмежень у використанні земельних ділянок та їх реєстрації в Державному земельному кадастрі (рис. 6.1.)

Для розв'язання зазначених завдань науковцями запропоновано удосконалити поняття *землеустрою*, доповнити його змістовну складову. Його доцільно розглядати не тільки як «сукупність соціально-економічних та екологічних заходів», а й як «організаційні, правові та інженерно-технічні дії» [233], що спрямовані на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання.

Крім того, необхідно розширити змістовну складову *проекту землеустрою* в частині екологічних вимог для обґрунтування заходів (організаційних, правових, інженерно-технічних) з метою організації раціонального використання та охорони земель.

Це пов'язано з тим, що формування режиму землекористування відбувається на різних рівнях: національному, регіональному та місцевому, зокрема:

на *національному рівні*: а) розроблення землепорядно-природоохоронних регламентів (*правил*) перерозподілу земельних та інших природних ресурсів за формами власності (*державна, комунальна, приватна*), можливого використання за формами та ме-

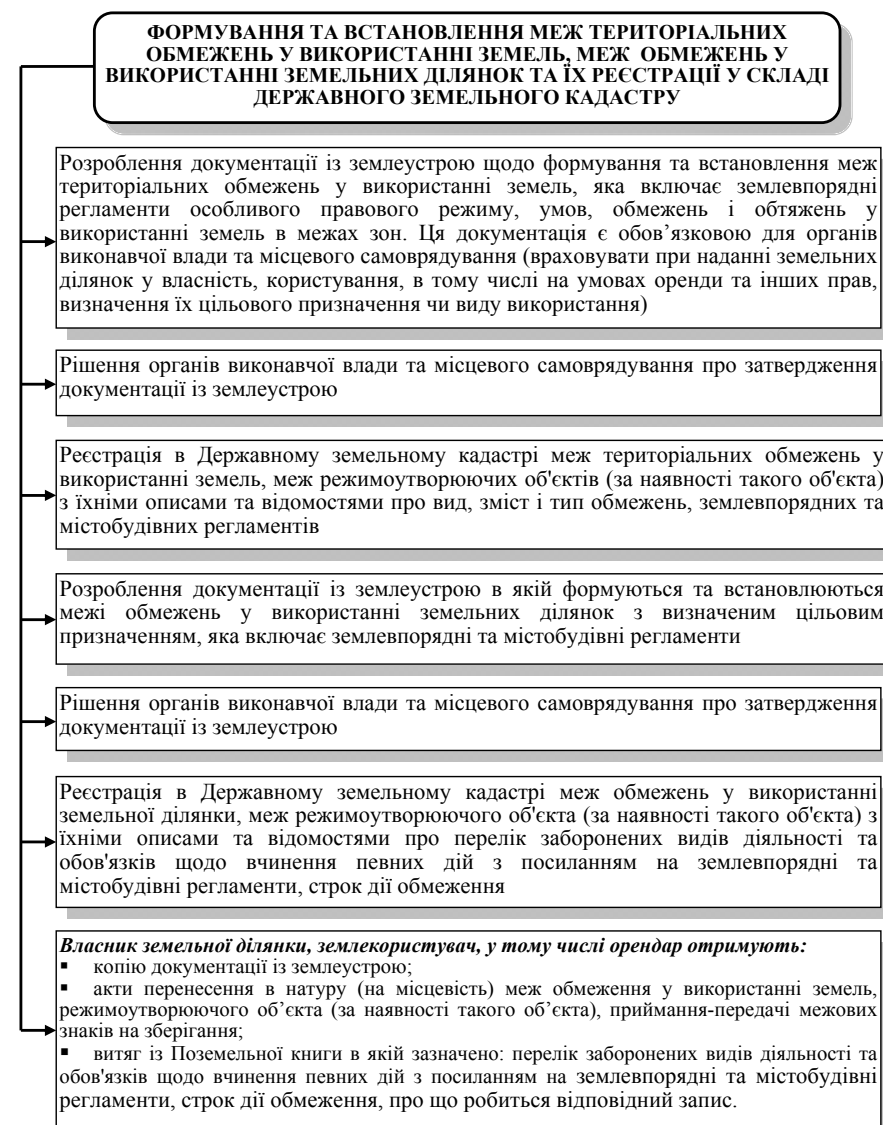


Рис. 6.1. Логічно-смілова модель формування та встановлення меж обмежень у використанні земель, земельних ділянок і їх реєстрації в Державному земельному кадастрі

тодами; б) розроблення Генерального плану використання та охорони земель із визначенням перспективи розвитку національної інфраструктури, розробки надр, землекористування оборони, природно-заповідного фонду національного значення тощо;

- *на регіональному рівні:* розроблення Планів розвитку землекористування регіонів для визначення реально можливої адаптації землевпорядно-природоохоронних регламентів (*правил*) перерозподілу земельних та інших природних ресурсів за формами власності (*державна, комунальна, приватна*), можливого використання за формами та методами, розвитку національної інфраструктури до регіональних умов, формування напрямів розвитку регіональної інфраструктури, природно-заповідного фонду регіонального значення, розвитку основних типів землекористування (*сільськогосподарського, природоохоронного, рекреаційного, лісового і т.д.*) із врахуванням природних ландшафтів, транспортних шляхів тощо;

- *на місцевому рівні:* здійснення зонування земель за їх категоріями та основними типами і підтипами землекористування територій територіальних громад (*сільських і селищних рад або їх груп*) із розробленням конкретних землевпорядно-природоохоронних регламентів (*правил*) перерозподілу земельних та інших природних ресурсів за формами власності (*державна, комунальна, приватна*), можливого використання за формами та методами. На основі проектів землеустрою щодо зонування земель (*виділення масивів земель*) за їх категоріями та основними типами і підтипами землекористування здійснюється фактичне розмежування земель державної та комунальної власності, формування органами державної влади та територіальних громад механізмів та інструментів розвитку і регулювання земельних відносин. Такі проекти землеустрою є обов'язковими нормативними актами тільки для органів управління державної влади та територіальних громад.

Запропонований підхід заслуговує на увагу, проте не містить чіткої змістовної складової зазначених видів документації, особливо в частині розділів, у яких формуються та встановлюються межі територіальних обмежень у використанні земель, межі обмежень у

використанні земельних ділянок дотримуючись вище наведеної логічної схеми (рис. 6.1).

Широкий спектр видів обмежень у використанні земель, їх пріоритетність при формуванні документації із землеустрою потребує розроблення відповідної методології. Базуючись на нормах чинного земельного, природоохоронного та містобудівного законодавства, принципах формування територіальних обмежень у використанні земель нами удосконалена класифікація обмежень у використанні земель та наведена структура логічної моделі методологічного процесу землевпорядних дій щодо формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель (рис. 6.2).

## 6.2. Зонування земель як базова основа формування меж територіальних обмежень у використанні земель

Одним із основоположних підходів до використання земель є запровадження зонування земель, що регламентовано статтею 180 Земельного кодексу України.

**Зонування земель за їх категоріями та типами землекористування** – це землевпорядно-правові дії щодо визначення меж (зон) земель за їх категоріями та типами (підтипами) землекористування (видах використання) з врахуванням еколого-економічної придатності земель та формуванню правового режиму землекористування в зонах [215].

Зонування земель базується на таких основних принципах:

- забезпечення екологічних пріоритетів землекористування;
- розподіл земель за доцільним використанням із врахуванням ступеня їх еколого-економічної придатності чи містобудівної цінності;
- доступність, відкритість інформації із зонування;
- участь громадськості при визначенні правового режиму земельних ділянок у межах кожної зони;
- обов'язковість у дотриманні встановленого правового ре-

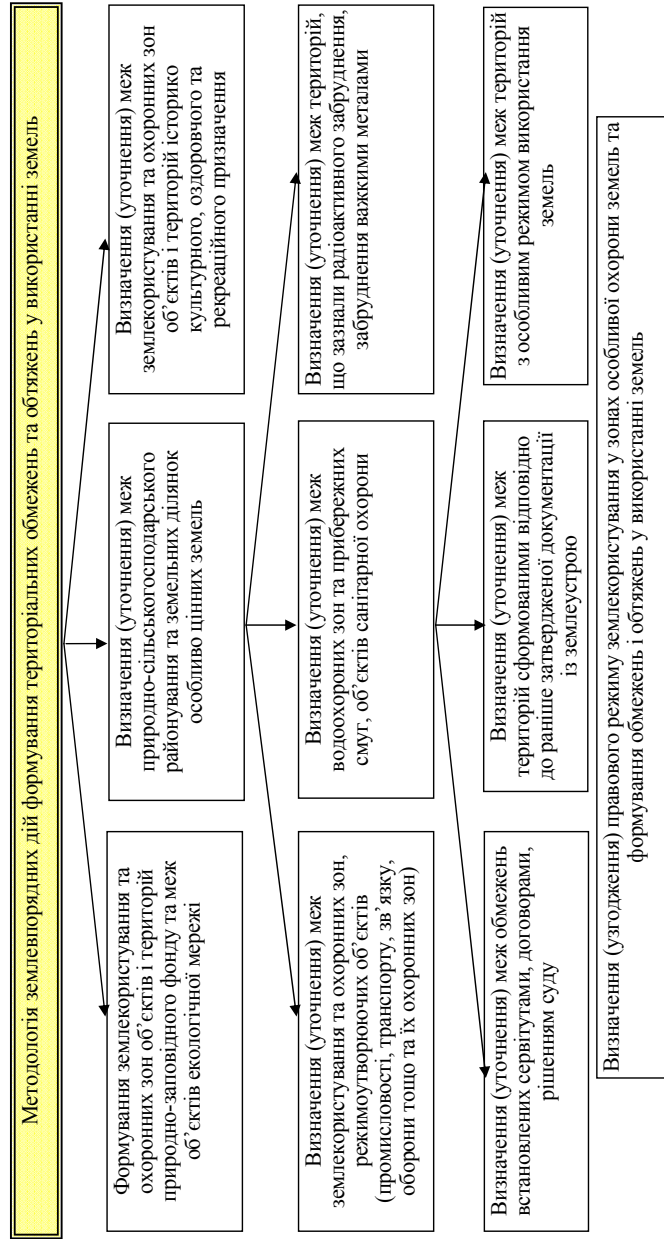


Рис. 6.2. Структура логічної моделі методологічного процесу земельпорядних дій щодо формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель

жиму землекористування в зонах для фізичних і юридичних осіб, органів влади й місцевого самоврядування.

В процесі зонування земель за їх категоріями та типами землекористування виділяються такі типи та підтипи землекористування:

- *сільськогосподарський*, який включає підтипи: польовий, ґрунтозахисний, садовий, сінокосо-пасовищний, спеціальний, змішаний;
- *житловий*, який включає підтипи: садибний, котеджний з одно- та двох поверховою забудовою, багатоповерхової забудови з трьома і більше поверхами, столичної забудови;
- *громадсько-комерційний*, який включає підтипи: муніципальний з розміщенням соціально-культурних та інших громадського призначення об'єктів, комерційний – з розміщенням торговельних та інших комерційних об'єктів, спеціальний – спеціальна забудова відповідного призначення, змішаний із змішаною забудовою;
- *природоохоронний*, в т.ч. заповідний;
- *оздоровчий*;
- *рекреаційний*;
- *історико-культурний*;
- *лісогосподарський*;
- *водогосподарський*;
- *промисловий*;
- *інженерної та транспортної інфраструктури*;
- *спеціального призначення*.

Детальніша класифікація земель за їх категоріями та типами землекористування приведена в класифікаторі (Додаток Б). Зонування земель за їх категоріями та типами землекористування включає земельпорядно-правові дії щодо розподілу земель (в межах територій рад або їх груп) за типами та підтипами землекористування в залежності від еколого-економічної придатності земельних угідь (за



межами населених пунктів) та містобудівної цінності земель (в межах населених пунктів).

Розподіл земель по зонах здійснюється за принципом економічно та соціально доцільного і екологічно безпечного їх використання та мінімізації можливостей конфліктів між різними типами землекористування.

Зонування земель має забезпечувати стале (збалансоване) землекористування і соціальну рівність у використанні земель для загального добробуту усієї громади та сприяти поліпшенню середовища для людини та збереженню і розвитку основних умов для живої природи.

А.М. Третяк зазначає, що при здійсненні зонування земель потрібно дотримуватись таких вимог [215]:

- створення умов для життя і праці, які б сприяли гарному стану здоров'я і безпеці людей;
- підтримка соціальних і культурних потреб людей, особливо родин, молоді, громадян похилого віку та інвалідів, забезпечення потреб у земельних ділянках працівників системи освіти, для розвитку спорту, для дозвілля та відпочинку;
- збереження, відновлення та сприяння розвитку природних та формування міських ландшафтів;
- збереження та сприяння розвитку землекористування об'єктів історичної спадщини й місцевих культурних центрів, вулиць та громадських місць, які мають історичне, мистецьке чи архітектурне значення;
- збереження і підтримка розвитку землекористування церков і релігійних організацій;
- забезпечення захисту довкілля при використанні відновлюваних джерел енергії (дотримання екологічного балансу у природі, охорони вод, ґрунту, земель з мінеральними покладами, а також клімату);
- сприяння розвитку сільського і лісового господарства, транспорту, комунальних послуг (особливо, водопостачання,

видалення відходів і стоків), підтримання середнього і малого бізнесу, захист природних ресурсів і їх збереження, збереження наявних і створення нових робочих місць (дотримання економічних вимог);

- забезпечення обороноздатності і безпеки країни, енергетичної системи;
- сприяння розвитку загальнодержавної та регіональної інженерної і транспортної інфраструктури і т. ін.

Необхідно зазначити, що організація природоохоронного та рекреаційного використання земель направлена на формування впорядкованої системи землекористування, в якій забезпечуються оптимальні умови для природного та штучного відтворення необхідних природних і рекреаційних властивостей ландшафту та їх розвитку, відповідні потребам людини і закономірностям природних процесів. Створюються сприятливі організаційно-територіальні умови для здійснення природоохоронної та рекреаційної діяльності і встановлюється баланс між потенціалом природних ресурсів в цілому, та, наприклад, рекреаційним і сільськогосподарським землекористуванням, зокрема. Заходи з організації використання земель здійснюються в ході територіального землеустрою та внутрішньогосподарської організації території землекористувань.

Слід зазначити, що система організації природоохоронного та рекреаційного використання земель залежно від цілей і завдань суспільства досить різноманітна і може оцінюватися з точки зору організації власності на землю та інші природні ресурси, режиму землекористування, правового регулювання використання земельних та інших природних ресурсів, господарсько-цільового призначення та процесу безпосереднього використання землі. Система організації використання земель як засобу виробництва чи рекреації має такі елементи:

- території (сільськогосподарського, лісгосподарського, природно-заповідного та інших типів землекористування);
- рекреаційні або земельні ділянки сільськогосподарського,

лісогосподарського використання;

- населені пункти як урбанізовані території із окремими ділянками відповідного використання щодо напрямів економічної діяльності;
- шляхи, маршрути зв'язку та пересування (туристичні та екологічні);
- специфіка використання земельних та інших природних ресурсів.

У процесі організації безпосереднього використання землі залежно від напрямку діяльності створюється своя система. Для всіх видів діяльності при організації відповідного типу землекористування доцільно передбачити заходи з охорони та підтримання наявних природних або рекреаційних властивостей, заходи з відновлення втрачених та відтворення нових властивостей.

На рис. 6.3 наведена логічно-смілова схема методології землевпорядного зонування земель за їх придатністю (для рекреаційних цілей). Методологічною основою землевпорядного зонування земель за їх придатністю для рекреаційних цілей є узгодження (проекування) меж зон ландшафтно-рекреаційного потенціалу та екологічного зонування земель як основи меж підтипів рекреаційного землекористування та територіального розміщення елементів системи землекористування, до яких відносимо: території (землекористування); рекреаційні ділянки; населені пункти; маршрути зв'язку та пересування; специфіку використання земельних та інших природних ресурсів.

У межах запроєктованої системи підтипів рекреаційного землекористування здійснюється формування територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земельних та інших природних ресурсів, відносин власності та регламентів землекористування.

Отже, організація використання земель рекреаційного призначення (рекреаційних земельних угідь) на ландшафтно-екологічній основі дає змогу створювати оптимальне співвідношення земельних угідь з метою стабілізації ландшафтно-екологічних умов;



Рис. 6.3. Логічно-смілова схема методології землевпорядного зонування земель за їх придатністю для рекреаційних цілей [219]

встановлювати збалансоване співвідношення між експлуатацією, поліпшенням і консервацією угідь; створювати умови для попередження і стабілізації негативних природних і антропогенних процесів.

За специфікою використання природних рекреаційних ресурсів рекреаційне землекористування пропонується поділити на підтипи використання[226], а саме:

- ❖ рекреаційно-лікувальний (наприклад, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, у яких здійснюють лікування мінеральними водами);

❖ рекреаційно-оздоровчий (наприклад, зелені зони і зелені насадження міст та інших населених пунктів, стаціонарні і наметові туристично-оздоровчі табори, купально-пляжні місцевості, земельні ділянки, які надані для дачного будівництва тощо);

❖ рекреаційно-спортивний (наприклад, земельні ділянки гірськолижних та інших туристичних баз, кемпінгів, об'єктів фізичної культури і спорту, яхт-клубів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів тощо);

❖ рекреаційно-пізнавальний (наприклад, земельні ділянки навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас тощо).

Існують також інші підходи до класифікації типів землекористування. Так, А.М. Третяк [216] в основу класифікації земель за їх придатністю для сільськогосподарського виробництва пропонує покласти їх продуктивність (родючість ґрунтів) з урахуванням інших природних чинників, які впливають на вирощування сільськогосподарських культур. Зокрема, в основу класифікації придатності орних земель покладено показник окупності затрат (на рівні 1.35) виокремленої економічної оцінки сільськогосподарських угідь, який відображає величину урожайності відповідної культури і затрат на її одержання. Всі землі згруповано у VII класів на підставі їх придатності й обмежень для сільськогосподарського використання. Землі I класу не мають обмежень для сільськогосподарського використання. Обмеження збільшується з II до VI класу. Класи поділяються на підкласи за характером обмежень у використанні.

**Клас I.** Землі, які практично не мають обмежень для вирощування сільськогосподарських культур. Рельєф рівнинний або на схилах до 4,5°. Ґрунти незмиті, потужні, добре дреновані, з доброю водоутримуючою здатністю, структурні, високопродуктивні, добре піддаються обробітку. Бал бонітету в межах від 40 до 100.

**Клас II.** Землі, які мають помірні обмеження (ерозійна небезпека, слабкозмиті, слабе перезволоження, яке регулюється агротехнікою, слабка водопроникність, менш сприятливі кліматичні умови, менш продуктивні і т.п.) Розміщені на схилах до 4,5°. Придатні для вирощування всіх сільськогосподарських культур, але потребують застосування протиерозійних або інших заходів. У порівнянні з попереднім класом, потребують додаткових затрат праці і засобів на виробництво одиниці продукції. Бал бонітету становить від 40 до 60.

**Клас III.** На землях цього класу зосереджені середнього ступеня обмеження, які спричиняють скорочення набору можливих сільськогосподарських культур (низька водопроникність, продуктивність, кам'янистість, перезволоженість, посушливість, затоплення і т.п.) Розміщені на схилах до 5°. Потребують застосування спеціальних меліоративних або протиерозійних заходів. При правильній агротехніці дають добрі врожаї деякі культури. Бал бонітету від 20 до 40.

**Клас IV.** Землі мають значні обмеження (схили до 7°, зазнають ерозії – середньозмиті, низька водоутримуюча здатність ґрунтів, ґрунти недостатньо потужні, з низькою родючістю). Придатні для вирощування небагатьох сільськогосподарських культур і потребують при цьому спеціальних протиерозійних заходів. Залежно від погодних умов року і при правильному дотриманні агротехніки, деякі культури на цих землях можуть мати низьку і середню продуктивність через наявність декількох обмежуючих чинників. Бал бонітету в межах від 20 до 40.

**Клас V.** Наявність високого ступеню обмежень на землях цього класу унеможливило їх використання у землеробстві (наявність інтенсивного розвитку ерозії, розміщені на схилах 7–10 градусів і більше, поганий дренаж, високий ступінь кам'янистості, низька водоутримуюча здатність, часті затоплення, несприятливі кліматичні умови і т.п.). При відповідному поліпшенні можуть

використовуватися для вирощування багаторічних трав або для сінокошіння. Бонітет у межах від 20 до 40 балів.

**Клас VI.** Ці землі можуть використовуватися тільки під пасовища або сіножаті, оскільки характеризуються такими обмежувачими факторами: складний рельєф, схили 7–10 градусів і більше, яри, промоїни, сильнозмиті або розмиті, кам'янисті, малопотужні ґрунти, непридатні для обробітку, часті затоплення. Агротехнічні прийоми не поліпшують якість цих земель. Застосування різних меліоративних заходів на них теж неможливе. Бонітетна оцінка становить від 5 до 20 балів.

**Клас VII.** Землі цього класу непридатні для сільськогосподарського використання. До цього класу належать також невеликі за площею болота і водойми.

Таким чином, при будь-якому підході до зонування земель за типами (підтипами) землекористування, в межах типу (підтипу) землекористування формується такий режим, який потребує виділення функціональних зон із територіальними обмеженнями у використанні земель (Додаток Б).

Зонування – різновид територіального планування, результатом якого є встановлення вимог щодо допустимих видів використання земельних ділянок у межах окремих зон. Зонування є альтернативою принципу встановлення «цільового призначення земель», який не узгоджується з умовами ринкової економіки, із повноваженнями власника розпоряджатися власною земельною ділянкою. На думку багатьох дослідників, які працюють у сфері містобудування, жорстке визначення «цільового призначення» земельних ділянок слід змінити на виділення однорідних за своїм режимом територіальних зон, де певні види землекористування запроваджуються або завдяки прямих заборон чи приписів, або підвищеним ставкам податку тощо [215, с. 277].

В Україні зонування земель за доцільним використанням та класифікацією територіальних зон з метою формування екологічного землекористування за межами населених пунктів нині не застосовується, хоча є спроби виділення таких зон для різних потреб.

Так, наприклад, при проектуванні територіальних зон з природоохоронним режимом землекористування розрізняють:

- зони особливого режиму використання земель – території, у межах яких використання земельних ділянок, що перебувають на них, або частин здійснюється відповідно до обмежень, які визначені, рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування на основі законів;

- зони категорій земель – території, що виділяються із земель адміністративно-територіальних утворень, з метою їх раціонального використання відповідно до встановленого цільового призначення і правового режиму (землі сільськогосподарського призначення, землі природно-заповідного фонду, землі промисловості та іншого несільськогосподарського призначення, землі лісового і водного фонду, особливо охоронювані території);

- зони забруднених, заражених і деградованих земель – території, виключені із господарського використання рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування відповідно до законодавства.

У цьому разі надаються характеристики територіальних зон, які поділяються на *загальні*, які властиві всім зонам, і *спеціальні*, залежно від типу зони. До загальних характеристик територіальних зон належать: обліковий номер, найменування і тип зони, спосіб і дата утворення, підстава і дата її внесення до обліку, площа, опис меж. Крім текстового опису зон, присутні картографічні матеріали, що дають змогу наочно уявити розміщення зон і режиму землекористування в ній.

Систематизація поділу земель України за існуючими категоріями та цільовим призначенням, функціональним використанням, видах дозволеного використання, що наведена в табл. 6.1 [215], чітко свідчать про недоліки поділу земель на категорії при зонуванні, зокрема:

1. Наявність земель однакового цільового призначення і функціонального використання у складі різних категорій земель.

Таблиця 6.1  
**Фрагмент поділу земель України за категоріями, цільовим, функціональним призначенням і дозволенням використання**

№	Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі лісового фонду
1	Основне цільове призначення	Для ведення товарного с/г виробництва; Для ведення особистого селянського господарства; Для садівництва; Для сінокошення і випасання худоби; Для дослідних і навчальних цілей; Для ведення підсобного сільського господарства.	Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель, для житлово-будівельних (житлових) і гаражних кооперативів; Для багатоквартирних житлових будинків.	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення; Землі транспорту; Землі зв'язку; Землі енергетичної системи; Землі оборони;	Землі під природними територіями та об'єктами; Землі штучно створених об'єктів; Землі іншого природоохоронного призначення	Землі для потреб лісового господарства

*Продовження табл. 6.1*

№	Категорія земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі лісового фонду
2	Функціональне використання	Сільськогосподарські угіддя; Несільськогосподарські угіддя	Житлова забудова: одно- та двох поверхова; з трьома і більше поверхами; землі комерційного використання; землі громадського призначення; землі інженерної інфраструктури; землі змішаного використання	Розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових підприємств; Розміщення гірничодобувних підприємств; Розміщення виробництва автомобілів та іншого транспортного устаткування; Землі транспорту: (залізничного; морського; річкового; автомобільного; авіаційного; трубопровідного міського електротранспорту і т.д.	Природні заповідники, Функціональні зони національних природних парків; Біосферні заповідники; Регіональні ландшафтні парки; Заказники; Пам'ятки природи; Заповідні урочища; Ботанічні сади; Дендрологічні парки; Зоологічні парки; Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва; Водно-болотні угіддя; Природні об'єкти, що мають особливу цінність.	Лісові землі I і II групи для потреб виробництва Для захисної, природоохоронної і та біологічної мети; Для відпочинку

Продовження табл. 6.1

№	Категорії земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення	Землі лісового фонду
3	Дозволене використання	Рілля; Багаторічні насадження: сади, виноградарники, інші; Сенокоси; Пасовища; Під господарськими будівлями і дворами; Під господарськими шляхами і прогонами; Землі, які потребують меліоративного будівництва; Землі тимчасової консервації. Забудовані с. - г. угіддя, які не використовуються в с. - г. виробництві.	Житлова зона: Забудова індивідуальними житловими будівлями (присадибна) Забудова малоповерховими житловими будівлями; Забудова середньоповерховими житловими будівлями; Забудова багатоповерховими житловими будівлями; Житлова забудова інших видів Суспільно-дільова забудова	Згідно переліку визначеного статтею 66 ЗК України; Згідно переліку визначеного статтею 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 ЗК України; Згідно переліку визначеного статтею 75 ЗК України; Згідно переліку визначеного статтею 76 ЗК України; Згідно переліку визначеного статтею 77 ЗК України;	У природоохоронних шлях; У науково-дослідних шлях; В оздоровчих та інших рекреаційних шлях; В освітньо-виховних шлях; Для потреб моніторингу навколишнього природного середовища; Регульована заготівля деревини, лікарських та інших цінних рослин, їх плодів, сіна, випасання худоби, мисливство, рибальство та інші види	Лісові ділянки захисних лісів, розташованих на особливо охоронюваних природних територіях, у водоохоронних зоні і інших об'єктах; Нелісові ділянки; Сільськогосподарські угіддя; Води і болота; Землі зайняті спорудами, комунікаціями; Малопродуктивні землі.

Продовження табл. 6.1

№	Категорії земель	Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення,	Землі лісового фонду
4	Обмеження у використанні земель, зокрема: згідно законодавства України	Використання особливо цінних сільськогосподарських продуктивних угідь для інших шлях не допускається; Інші землеохоронні та природоохоронні обмеження	Обмеження по висоті (поверховості) будинків, архітектурно-планувальному вигляду, умовах освітлення, використанню будівельних матеріалів і ін.; Інші містобудівні та природоохоронні обмеження	Охоронні, санітарно-захисні та інші зони з особливими умовами використання земель; Обмеження по будівельних нормах і правилах, архітектурно-планувальним, санітарним і іншим вимогам;	Забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню; Будівництво споруд, шляхів, лінійних та інших об'єктів транспорту і зв'язку, не пов'язаних з діяльністю; Інші види діяльності визначені законом України «Про природно-заповідний фонд»	Заборона на здійснення одного або декількох видів використання; Заборона на проведення рубок; Інші обмеження
4.1	Загальні (територіальні)					
4.2	Охоронні					
4.3	Особливі					
4.4	Спеціальні					

Наприклад, у складі земель, що не належать до земель сільськогосподарського призначення, є сільськогосподарські угіддя. Їх площа становить у цілому по Україні 690 тис. га, або 1,6 % від загальної площі сільськогосподарських угідь країни. Землям рекреаційного призначення належать 73 % у складі земель лісгосподарського призначення і водного фонду та у категорії земель природно-заповідного фонду і т.д.

2. Якщо землі в межах населених пунктів чіткіше розподіляються законодавчо й на практиці на функціональні зони та за видами дозволеного використання, які визначаються відповідними містобудівними регламентами і правилами землекористування та забудови, то розподіл інших категорій земель на територіальні зони, передусім земель сільськогосподарського призначення, лісового і водного фондів, є досить умовним.

3. Незважаючи на те, що Законом України «Про землеустрій» передбачене проведення землевпорядних робіт із оцінювання якісного стану земель із метою одержання інформації про їх властивості як засобу виробництва в сільському господарстві, а також за природно-сільськогосподарським районуванням територій. У практиці землевпорядного виробництва існує класифікація земель за їх придатністю у сільському господарстві, але на сільськогосподарські землі не встановлюються регламенти (види дозволеного використання), а обмеження і обтяження у використанні конкретних земельних ділянок, що зобов'язують землевласників і землекористувачів охороняти родючість ґрунтів або здійснювати природоохоронні та протиерозійні заходи, не визначаються й не реєструються у реєстрі земель державного земельного кадастру.

У цьому зв'язку, деякі науковці акцентують увагу на проблемах, які існують у нормах діючого законодавства і нормативних актах про зонування земель, а саме [77]:

- 1) визнається існування багатьох видів зонування, що розпорошені за різними галузями права;
- 2) територіальні зони різного (галузевого) виду відображаються у галузевих кадастрах (містобудівному, лісовому, водному й ін.);

3) загальні принципи і порядок проведення територіального зонування не визначені на законодавчому рівні, тоді як Містобудівним і Земельним кодексами визначені конкретні види територіальних зон, а Земельним кодексом ще й визначені зони (категорії земель) за цільовим призначенням земель;

4) для проведення зонування міських територій не розроблені методи визначення дозволеного використання земельної ділянки та складання Правил забудови і землекористування на підставі результатів комплексного, у тому числі, правового зонування території;

5) порядок і правила обліку територіальних зон у системі земельного кадастру не встановлені;

6) документацією для проведення зонування по містобудівному законодавству є план зонування і Правила забудови, затверджені відповідним органом місцевого самоврядування;

7) усі територіальні зони, у тому числі встановлені земельним законодавством, мають реєструватися (обліковуватися) у системі земельного кадастру як базовій системі для обліку всіх необхідних територіальних зон;

8) обліковуючи територіальні зони в системі земельного кадастру територіальні галузеві зони будуть неминуче перетинатися між собою, утворювати багаточарові перетинання, що обмежують використання земельних ділянок у тому або іншому ступені. В результаті отримаємо складну картину економіко-екологічних і правових чинників, що визначають економічний потенціал земельних ділянок, а врешті-решт – їх вартість і межі використання;

9) оптимальне дозволене використання земельних ділянок можливо установити тільки після проведення комплексного територіально-галузевого зонування й обліку різних територіальних зон у системі земельного кадастру на підставі системного підходу для вибору меж дозволеного використання;

10) забезпечення раціонального землекористування, містобудівного планування, оподаткування і всього економічного

розвитку територій можливо за допомогою проведення зонування земель і складених на підставі результатів зонування Правил землекористування та забудови;

11) відсутність у даний час результатів комплексного територіального зонування і складених на їх основі Правил землекористування і забудови супроводжується такими негативними факторами:

а) у переважній більшості випадків на території України надання земельних ділянок, визначення мети їх надання, а тим більше дозволене використання здійснюються стихійно, безсистемно, без ведення обліку обмежень при їх наданні та врахуванні можливого перетинання територіальних зон;

б) відсутній принцип відкритості в управлінні адміністративною територією (діють «правила гри» із забудовниками, землекористуванням при наданні земельних ділянок, зміні їх цільового призначення, затвердженні ставок земельного податку і т. ін.);

в) проведена нормативна грошова оцінка земель без їх попереднього комплексного територіального зонування дає необ'єктивні результати для оподаткування і, як наслідок, застосовуються необґрунтовані ставки земельного податку, а значить не спрацьовує принцип справедливості плати за землю;

г) неефективне використання земельних ресурсів веде до зниження капіталізації землекористування, рівня доходів відповідних бюджетів.

Наявність зазначених проблем обумовлює вироблення єдиного підходу до здійснення зонування земель. Запропонований підхід до зонування земель за їх категоріями та типами (підтипами) землекористування стане базовою основою формування меж територіальних обмежень у використанні земель.

### **6.3. Особливості проектування територіальних обмежень у використанні земель у схемах і проектах землеустрою**

Серед землевпорядної документації схема землеустрою адміністративно-територіального утворення є важливим передплановим і передпроектним документом, сполучною ланкою між плануванням і організацією використання та охорони земель на відповідному рівні та подальшою основою розроблення проектів землеустрою [218].

Схема землеустрою адміністративно-територіального утворення (області, району, села, селища, міста) — це комплекс текстових і графічних матеріалів, що мають юридичний, технічний, економічний зміст і наукове обґрунтування проблем, що розглядаються.

Зокрема, схема землеустрою адміністративного району є техніко-економічною основою для територіального міжгалузевого і міжгосподарського перерозподілу земель, удосконалення системи землеволодіння і землекористувань, розроблення пропозицій щодо організації території району в цілому й окремих сільськогосподарських підприємств, меліорації й охорони земель, шляхової мережі та інших елементів інженерної, соціальної і виробничої інфраструктури, а також розроблення проектів територіального і внутрішньогосподарського землеустрою та ін.

Основне призначення схеми землеустрою адміністративного району як передпроектного і передпланового документа полягає в обґрунтуванні удосконалення розподілу земель з урахуванням розвитку економіки земельних відносин в районі і відповідно до потреб різних галузей у земельних ділянках, а також у забезпеченні комплексного і взаємопов'язаного виконання всіх запроєктованих на території району заходів регіонального, міжгалузевого, міжгосподарського і господарського рівнів.

У результаті розроблення схеми землеустрою адміністративно-територіального утворення встановлюється система показників, яка забезпечує обґрунтованість і реальність перспективних і поточних планів раціонального використання й охорони земель.



Зважаючи на це, до основних питань, які мають вирішуватися у схемі землеустрою адміністративного району потрібно віднести [218, с. 238-239]:

1) проведення аналізу стану використання земель, оцінювання ресурсного потенціалу земельних ресурсів адміністративно-територіального утворення, трансформації земельних відносин і визначення на цій основі шляхів удосконалення розподілу земель, їх раціонального використання й охорони;

2) здійснення економічного районування та еколого-ландшафтного, ерозійного, еколого-агроекологічного зонування території адміністративно-територіального утворення;

3) виявлення земельних ділянок, які не використовуються, використовуються нерационально, не за цільовим призначенням, не у відповідності до дозволеного використання та таких, які вибули з обігу чи віднесені до менш цінних угідь;

4) формування або уточнення площ спеціальних земельних фондів для регулювання обігу земель;

5) оптимізація складу і співвідношення угідь, виявлення резервів земель, придатних для сільськогосподарського виробництва, меліорації та поліпшення, обґрунтування стосовно віднесення цих земель до фонду перерозподілу і встановлення черговості залучення їх у сільськогосподарський обіг;

6) уточнення меж територій (земель) природоохоронного, природно-заповідного, оздоровчого, рекреаційного й історико-культурного призначення;

7) виділення земель з різними режимами використання, а також земель, обмежених у використанні й обтяжених правами інших осіб;

8) уточнення меж земель поселень, а також аналіз стану й використання земель комунальної та державної власності;

9) обґрунтування потреби в земельних ресурсах для розвитку галузей різних форм господарювання на землі, визначення потреби в земельних ділянках для надання їх громадянам і юридичним особам для сільськогосподарських і несільськогосподарських цілей;

10) удосконалення територіального і міжгалузевого перерозподілу земель;

11) перерозподіл земель сільськогосподарського призначення з метою усунення недоліків у розміщенні існуючих землеволодінь і землекористувань (черезсмулля, вклинення, вкраплення, далекоземелля та ін.), створення нових і впорядкування існуючих сільськогосподарських підприємств з урахуванням створення нових перспектив розвитку існуючих селянських та фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів;

12) обґрунтування перспектив розвитку й удосконалення територіального розміщення галузей сільського господарства, інших галузей районного агропромислового комплексу та їх кооперування, об'єктів його інженерної, виробничої і соціальної інфраструктури, у тому числі розміщення господарських і виробничих центрів, шляхової мережі та інших комунікацій, розроблення пропозицій щодо вдосконалення спеціалізації й уточнення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції з урахуванням передбачуваного розподілу земель;

13) розроблення заходів щодо поліпшення сільськогосподарських угідь, відновлення і консервації земель, рекультивації порушених земель, підвищення родючості ґрунтів, захисту земель від ерозії, підтоплення, заболочування, обмежень та обтяжень при використанні земель вторинного засолення, забруднення відходами виробництва і споживання, радіоактивними речовинами, поліпшення природних ландшафтів тощо;

14) визначення потреби в капітальних вкладеннях, матеріальних і трудових ресурсах для реалізації намічених заходів, розроблення пропозицій щодо фінансування і здійснення заходів, передбачених схемою землеустрою;

15) підготовка інформації, показників і нормативів з регулювання ринкових земельних відносин;

16) розрахунок техніко-економічних показників, екологічної, економічної і соціальної ефективності заходів, намічених у схемі землеустрою.

Завдяки розв'язанню зазначених завдань у схемі землеустрою адміністративного району уточнюються існуючі та визначаються проектні межі, місцеположення і площі земель:

1) інших муніципальних утворень територіальних громад, які перебувають у віданні розташованих у межах адміністративного району, а також в межах населених пунктів;

2) промисловості, транспорту, енергетики, зв'язку, інформатики, для забезпечення космічної діяльності, оборони, безпеки, іншого спеціального призначення;

3) сільськогосподарського призначення, у тому числі сільськогосподарських організацій і селянських (фермерських) господарств усіх організаційно-правових форм і форм власності;

4) особливо охоронних територій і об'єктів;

5) спеціальних земельних фондів і фонду перерозподілу земель у складі земель сільськогосподарського призначення;

6) ділянок земель сільськогосподарського призначення, переданих в оренду;

7) підсобних сільськогосподарських виробництв промислових підприємств та інших організацій;

8) ділянок, передбачених для розширення особистих селянських господарств, індивідуального житлового і дачного будівництва;

9) територій для ведення колективного садівництва, городництва і тваринництва.

У результаті розроблення схеми землеустрою, наприклад, адміністративного району формується організаційно-територіальна структура його розвитку (система землеволодінь і землекористувань, які відрізняються за формами власності, галузевою приналежністю, формами господарювання з різним комплексом природних і економічних умов, особливостями антропогенних впливів, структурою населення і системою розселення, демографічними тенденціями, системою культурно-побутового обслуговування).

Вимоги до складання схем землеустрою сформульовані А.М.Третьяком. Зокрема, ним запропоновано при розробленні схем

землеустрою адміністративно-територіальних утворень враховувати такі вимоги [218, с. 240-241]:

- поєднання інтересів суспільства і законних інтересів власників земельних ділянок та інших громадян на території адміністративно-територіального утворення;

- розмежування земель державної та комунальної власності;

- комплексність намічуваних заходів, що передбачають взаємопов'язаність інтересів і задоволення потреб різних галузей економіки в земельних ресурсах;

- пріоритет екологічних вимог над економічною доцільністю використання земель;

- диференційований підхід до встановлення правового режиму земель з урахуванням природних, економічних, соціальних та інших чинників;

- пріоритет збереження особливо цінних сільськогосподарських угідь і земель особливо охоронних територій;

- збереження єдності частин земельних ділянок і пов'язаних із ними об'єктів нерухомого майна;

- запобігання негативним (шкідливим) впливам на здоров'я населення;

- економія матеріальних і трудових ресурсів;

- створення територіальних умов для впровадження інтенсивних технологій у сільському господарстві;

- ефективне використання земельного і економічного потенціалу адміністративного району;

- наукове обґрунтування намічуваних заходів, їх екологічна, економічна і соціальна ефективність.

Більше того, заходи, які передбачаються схемою землеустрою, мають забезпечувати:

1) найраціональніше використання земель відповідно до їх агроекологічної якості в галузях, які виробляють біологічну продукцію на основі енерго- і ресурсозберігаючих технологій;

- 2) зниження рівня негативного впливу на стан земель;
- 3) формування раціональної територіальної організації виробництва;
- 4) дотримання режиму економії земель у галузях промислового виробництва, енергетики, зв'язку, транспорту та іншого спеціального призначення;
- 5) підвищення господарської ролі дрібних і середніх населених пунктів;
- 6) розвиток інтеграційних зв'язків між землевласниками і землекористувачами всіх форм власності на землю і форм господарювання;
- 7) комплексну облаштованість сільської місцевості.

Міжгалузевий розподіл земель району в перспективі має вдосконалюватися на основі намічених схемою землеустрою території регіону і концепції розвитку району, його місця і ролі в соціально-економічному розвитку регіону з урахуванням:

- наявності та якісного складу земельних угідь і їх придатності для розвитку галузей економіки й виробництва сільськогосподарської продукції;
- фактичної забезпеченості підприємств, організацій, поселень, громадян району земельними ресурсами і рівня їх раціонального використання;
- здійснюваних заходів із охорони земель на території району.

Потреби в земельних ресурсах різних галузей економіки району в цілому і по суб'єктах, що господарюють, визначають на основі встановленої при проведенні підготовчих робіт наявності фактичного використання підприємствами, організаціями, установами, наявних у їх власності і користуванні земель, перспектив їх розвитку і розміщення, перспективні потреби в землі з урахуванням відповідних документації, затвердженої у встановленому порядку.

Удосконалюючи міжгалузевий розподіл земель, проектні пропозиції слід приймати з урахуванням відповідності фактичного використання земель їх цільовому призначенню і вишукуванні

внутрішніх можливостей для будівництва об'єктів промисловості та іншого спеціального призначення.

Оскільки основним резервом земель для несільськогосподарських галузей є землі сільськогосподарського призначення і землі лісового фонду, при розробленні схеми землеустрою потрібно насамперед розглядати потреби в земельних ділянках для несільськогосподарських галузей. Потреба в землях для розвитку міст і сільських поселень визначається на основі генеральних планів міських і сільських поселень, проектів планування забудови, проектів меж міських і сільських поселень, матеріалів землеустрою, а якщо їх немає, то на основі розрахунків з урахуванням фактичної, установленої при проведенні підготовчих робіт питомої землезабезпеченості і щільності забудови на землях поселень, наявності резервів вільних земель та інвестиційних можливостей громадян і юридичних осіб, органів державної влади й органів місцевого самоврядування. У цьому зв'язку здійснюються такі землевпорядні заходи:

- встановлюють або коригують межі поселень;
- визначають місцезоположення масивів земель необхідних для розширення особистих селянських господарств, сінокосіння, випасання худоби та інших потреб громадян за межами поселень;
- визначають місцезоположення і розміри земельних ділянок, призначених для розширення індивідуальної забудови;
- визначають межі, площу і склад угідь територій, які намічаються для можливого розширення поселень за рахунок земель інших категорій;
- уточнюють площі земель, що перебувають у комунальній власності в межах і поза межами поселень;
- визначають місцезоположення, площу і межі земельних ділянок, призначених для розширення особистих селянських господарств за рахунок земельних часток (паїв).

У разі потреби і наявності рішень відповідних державних органів, установлюють приміські зони, до складу яких входять землі,

що розміщуються поза межами міських поселень, які становлять з містом єдину соціальну, природну і господарську територію і не входять до складу земель інших поселень. При цьому виділяють території сільськогосподарського виробництва, зони відпочинку для людей, резервні землі для розвитку міст.

Загальна потреба в землях для розвитку міст і сільських поселень має встановлюватися на основі відповідних розрахунків потреби в землі для індивідуального житлового будівництва, розширення особистих селянських господарств, городництва, випасання худоби, сінокосіння та інших потреб.

Відповідно до положень Земельного кодексу України до земель особливо охоронних територій і об'єктів належать [134]:

- зони особливої охорони, у тому числі особливого режиму використання;
- землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі оздоровчого призначення;
- особливо цінні землі (ст. 150 ЗК України).

Площі земель особливо охоронних територій визначають на основі наявних відповідних видів землевпорядної документації. Крім того, розробляються пропозиції стосовно належності тієї чи іншої території для створення або внесення додаткових площ до складу існуючих державних природних заповідників, національних парків, природних парків, об'єктів культурної спадщини та інших особливо охоронних об'єктів. При цьому площі земель особливо охоронних територій встановлюють з урахуванням екологічної доцільності, а також потреби району в розв'язанні соціально-економічних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних і природоохоронних завдань. При вирішенні таких завдань ураховують також національні, історичні та інші традиції населення й суспільства в цілому.

З метою створення нових і розширення існуючих меж земель особливо охоронних територій можуть надаватися пропозиції для

резервування земель, які будуть оголошені землями особливо охоронних територій, з наступним вилученням таких земель, у тому числі через викуп, і щодо обмеження на них господарської діяльності. Межі земель існуючих особливо охоронних територій та їх охоронні зони встановлюють (уточнюють) на підставі затверджених у встановленому порядку проектів формування конкретних об'єктів цих територій. Межі і площі резервованих земель для новосформованих особливо охоронних територій і особливо цінних земель встановлюють, виходячи з конкретних умов з урахуванням пропозицій комплексних схем охорони природи, схеми землеустрою району, даних товариств з охорони природи, краєзнавчих музеїв, відомчих інспекцій (водної, санітарно-епідеміологічної та ін.).

Відповідно до Земельного кодексу України, з метою захисту земель особливо охоронних природних територій від несприятливих антропогенних впливів, збереження сприятливих санітарних і екологічних умов на землях територій лікувально-оздоровчих місцевостей і курортів, збереження історичного, ландшафтної і містобудівного середовища об'єктів культурної спадщини, гарантування безпеки населення і створення необхідних умов для функціонування й експлуатації об'єктів промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку, джерел водопостачання, різних комунікацій та інших об'єктів можна встановлювати територіальні зони (охоронні зони або округи, округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони, зони охорони об'єктів культурної спадщини) з особливим правовим режимом використання земель.

Земельні ділянки, внесені до складу таких зон, у власників земельних ділянок, землекористувачів, землевласників і орендарів не вилучаються, але в їхніх межах вводиться особливий режим їх використання, що обмежує або забороняє ті види діяльності, які несумісні з цілями встановлення зон.

До особливо цінних земель, крім цінних ґрунтів, належать землі, у межах яких розміщені природні об'єкти і об'єкти культурної

спадщини, що мають наукову, історико-культурну цінність (типові або рідкісні ландшафти, культурні ландшафти, рідкісні геологічні утворення, земельні ділянки, призначені для здійснення науково-дослідної діяльності і т. ін.). На власників таких земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, покладаються обов'язки щодо їх збереження.

При складанні схеми землеустрою району мають виявлятися всі територіальні зони з особливим правовим режимом використання земель і особливо цінні землі, визначене їх місцеположення, межі і площі, встановлені відповідним режимом використання цих земель. Межі територіальних зон визначаються на основі проектно-технічної документації на будівництво відповідних об'єктів (далі режимоутворюючі об'єкти) або відповідно до затверджених встановленим порядком норм. При цьому рекомендується використовувати карти обмежень і обтяжень у використанні земель адміністративно-територіальних утворень, матеріали виконавчих зйомок будівництва різних режимоутворюючих об'єктів, проект землеустрою і планування населених місць та інші матеріали, що мають інформацію про режимоутворюючі об'єкти і зони з особливим правовим режимом використання земель. Для встановлення меж територіальних зон з особливим правовим режимом використання земель на основі нормативів, спочатку потрібно визначити місцеположення режимоутворюючих об'єктів, їх конструкції, параметри (потужності), способи прокладання, схеми розташування тощо і з урахуванням цих чинників розрахувати параметри зон і встановити їхні межі.

«Точки відліку» для встановлення меж зон режимоутворюючих об'єктів вибирають відповідно до правил, визначених відповідними нормативними актами. Місцеположення режимоутворюючих об'єктів та їхніх територіальних зон зображують на планово-картографічних матеріалах, розраховують площі зон у розрізі землекористування району, складають реєстр режимоутворюючих об'єктів і зон з особливим режимом використання земель і

експлікацію земель, внесених до складу територіальних зон з особливим режимом використання земель.

При розробленні Схеми землеустрою Іванківського району Київської області було визначено, що до основних режимоутворюючих об'єктів (відповідно до I частини Класифікатора земель України за цільовим призначенням) [269, с. 18-28] доцільно віднести:

1. особливо охоронні природні території;
2. об'єкти історичної і культурної спадщини;
3. особливо цінні землі сільськогосподарського призначення;
4. землі, які підлягають консервації;
5. резервні території;
6. водні об'єкти;
7. гідрометеорологічні станції;
8. промислові підприємства;
9. сільськогосподарські виробництва і об'єкти;
10. комунально-складські об'єкти;
11. транспортні комунікації і споруди;
12. лінії зв'язку, радіотехнічні об'єкти;
13. водогінні мережі і споруди;
14. каналізаційні мережі і споруди;
15. теплові мережі і споруди;
16. електричні мережі і споруди;
17. магістральні трубопроводи;
18. газові мережі і споруди.

В ході виконання підготовчих робіт на графічний матеріал території Іванківського району були нанесені лінії проходження інженерних комунікацій та виявлені режимоутворюючі об'єкти.

За даними Іванківської РЕМ через територію району проходять лінії електропередач потужністю 10кВ, 35кВ, 110кВ, 330кВ та 750кВ. Загальна протяжність ЛЕП напругою 10кВ становить 480 км, 35кВ – 98 км, 110кВ – 64 км, 330кВ – 14 км, 750кВ – 46 км.

Іванківським лінійно-виробничим управлінням магістральних газопроводів були надані відомості про проходження підземного газопроводу високого тиску (55 кг/см<sup>2</sup>) протяжністю 94 км і проектних (15 км) магістральних газопроводів від селища Іванків до с. Підгайне. Діаметри труб 108, 159 і 325 мм.

За даними районного органу охорони культурної спадщини на території району знаходяться пам'ятки архітектури, до яких віднесено: а) Українські православні церкви кінця 18 і початку 19 століть (у селах Сидоровичі, Мусійки, Коленці та Феневичі); б) пам'ятки археології (городище) в селищі Іванов і с. Розважів та 105 пам'яток, пов'язаних з подіями Великої Вітчизняної війни, 1 – з подіями в Афганістані і 1 пам'ятний знак на честь 400-річчя селища Іванків. Майже всі вони знаходяться на території кладовищ та населених пунктів.

За даними Іванківського Управління меліоративних систем і водного господарства через територію району протікають 22 річки та струмки із 125 притоками. Загальна протяжність річок та струмків – 449,7 км, приток – 333,0 км.

На території району налічується більше 50 ставків загальною прощею 997,0 га, водосховищ загальною площею 10329,0 га (з них 6660,0 га – на території Дніпровсько-Тетерівського заповідного господарства), численні озера загальною площею 207,0 га.

Під господарськими будівлями і дворами зайнято 1024 га (тваринницькі ферми, машинно-тракторні парки, склади сільськогосподарської продукції, мінеральних добрив тощо).

Для створення належних умов експлуатації електричних мереж, дотримання Вимог технічної безпеки встановлюються охоронні зони повітряних ліній електропередач. Вони встановлюються по обидві сторони від крайніх проводів на місцевості і в повітряному просторі в розмірах: для ЛЕП потужністю 10кВ – 10 м; 35кВ – 15 м; 110кВ – 20 м; 330кВ – 30 м; 750кВ – 40 м, враховуючи відстань між проводами; по периметру трансформаторних підстанцій розподільчих пунктів і пристроїв на відстані 3,0 м від огорожі або споруди; уздовж підземних кабельних ліній електропередач по обидві сторони від крайніх проводів на поверхні землі і вглиб на відстані 1,0 м.

Для забезпечення належних умов експлуатації та виключення можливості пошкодження трубопроводів встановлюються охоронні зони магістральних трубопроводів, які передбачені Правилами охорони магістральних трубопроводів [110]:

- вздовж трас трубопроводів – у вигляді ділянки землі, обмеженої умовними лініями, на відстані 50 м від осі трубопроводу з кожної сторони; на землях сільськогосподарського призначення, які проходять на віддалі 25 м від осі трубопроводу з кожної сторони;

- навколо головних і проміжних перекачуючих насосних станцій – у вигляді ділянки землі, обмеженої замкнутою лінією на віддалі 100 м від межі території вказаного об'єкту.

Віддалі від осі підземних трубопроводів до населених пунктів, окремих промислових і сільськогосподарських підприємств, будівель і споруд повинні прийматися в залежності від класу та діаметру трубопроводу:

- для газопроводів I класу (з умовним діаметром до 300 мм – 100 м, а для 300-600 мм – 150 м);

- для газопроводів II класу (з умовним діаметром до 300 мм – 75 м, більше 300 мм – 125 м).

Згідно Водного кодексу України (ст. 87) для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм встановлюються водоохоронні зони.

В межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережні захисні смуги встановлюються по обидва береги річок та навколо водойм урізу води шириною: для малих річок (Олешня, Крапивня, Жерева, Любша, Болотня Мурава, Тернява та інші), струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 га – 25 м; для середніх річок (таких, як Вересня, Таль), а також ставків площею понад 3 га – 50 м; для великих річок (Тетерів, Ірша, Здвиж), водосховищ та озер – 100 м.

Межі водоохоронних зон відповідно до Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон встановлюються з урахуванням рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруїнування, конструкції інженерного захисту берега; цільового призначення земель, що входять до складу водоохоронної зони.

Водоохоронна зона має внутрішню і зовнішню межі. Внутрішня межа водоохоронної зони збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті.

Зовнішня межа, як правило, прив'язується до наявних контурів сільськогосподарських угідь, шляхів, лісосмуг, меж заплав, бровок схилів, балок та ярів і визначається найбільш віддаленою від водного об'єкта лінією: затоплення при максимальному повеневому рівні води; берегоруїнування; тимчасового та постійного підтоплення земель; ерозійної активності; берегових схилів.

Зовнішня межа водоохоронної зони на землях сільських населених пунктів, землях сільськогосподарського призначення, лісового фонду тощо визначається з урахуванням:

- зони санітарної охорони джерел питного водопостачання;
- розрахункової зони переробки берегів;
- лісових насаджень, що найбільшою мірою сприяють охороні вод із зовнішньою межею не менше як на 1000 метрів від урізу меженного рівня води;
- усіх земель відводу на існуючих меліоративних системах, але не менш як 200 метрів від бровки каналів і дамб.

На території Іванківського району Київської області присутні природні комплекси та об'єкти, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну та іншу цінність. Природно-заповідний фонд представлений Дніпровсько-Тетерівським державним заповідним лісомисливським господарством, яке відноситься до природоохоронної території загальнодержавного значення. Тут поширені рідкісні і цінні тварини та птахи, такі як: лось, олень, козуля, свиня дика, бобер, видра, ондатра, тетерук, журавель сірий, лелека чорний, більшість з яких

занесено до «Червоної книги України» (свиня дика, бобер, видра, ондатра, тетерук, журавель сірий, лелека чорний).

Заповідне господарство знаходиться в межах Страхоліської сільської ради. Його загальна площа сягає 6851,0 га, з них: під будівлями і дворами – 9,0 га, під лісами і лісовкритими площами – 61,0 га (це ліси I категорії, до яких віднесені охоронні смуги лісів вздовж водосховища), під болотами – 121,0 га і під штучним водосховищами – 6660,0 га.

До складу природно-заповідного фонду на території Іванківського району входять 2 орнітологічні заказники місцевого значення, загальною площею 4,5 га, які характеризуються, як унікальні місця поселення сірої чаплі у високопродуктивних соснових насадженнях Білобережського лісництва та чорного лелеки, у лісах Макарівського лісництва Іванківського держлісгоспу. Заказники мають пізнавальне і наукове значення.

На території Іванківського держлісгоспу є також 8 пам'яток природи ботанічного типу, які представлені високопродуктивними і високобонітетними сосновими та сосново-дубовими насадженнями віком понад 100 років, де зростають рослини, які занесені до Червоної книги України (осока затінкова, коручка темно-червона, півники несправжньо смикавцеві, сон великий). Загальна площа пам'яток природи на території Іванківського держлісгоспу складає 41,3 га, з них 12,2 га – на території Жеревського лісництва, 3,8 га – Обуховицького, 4,5 га – Леонівського і 20,8 га – Феневицького лісництв.

Землі природно-заповідного фонду Іванківського району перебувають у державній власності. Землі територій та об'єктів природно-заповідного фонду України, а також землі природних територій та об'єктів, що мають особливу екологічну, наукову, естетичну, господарську цінність і є відповідно до ст. 6 Закону України «Про природно-заповідний фонд України» [113] об'єктами комплексної охорони, належать до земель природоохоронного призначення. На цих землях забороняється будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних

комплексів та об'єктів, чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням.

Природні заповідники – природоохоронні, науково-дослідні установи загальнодержавного значення, що створюються з метою збереження в природному стані типових або унікальних для даної ландшафтної зони природних комплексів з усією сукупністю їх компонентів, вивчення природних процесів і явищ, що відбуваються в них, розробки наукових засад охорони навколишнього природного середовища, ефективного використання природних ресурсів та екологічної безпеки.

Ділянки землі та водного простору з усіма природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у порядку, встановленому законом.

Заказниками оголошуються природні території з метою збереження і відтворення природних комплексів чи їх окремих компонентів. Оголошення заказників провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. На території заказника обмежується або забороняється діяльність, що суперечить цілям і завданням, передбаченим положенням про заказник. Господарська, наукова та інша діяльність, що суперечить цілям і завданням заказника, проводиться з додержанням загальних вимог щодо охорони навколишнього природного середовища.

Отже, власники або користувачі земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів, оголошених заказником, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Пам'ятками природи оголошуються окремі унікальні природні утворення, що мають особливе природоохоронне, наукове, естетичне і пізнавальне значення, з метою збереження їх у природному стані. Оголошення пам'яток природи провадиться без вилучення земельних ділянок, водних та інших природних об'єктів у їх власників або користувачів. На території пам'яток природи забороняється будь-яка діяльність, що загрожує збереженню або призводить до деградації чи зміни первісного їх стану.

Отже, власники або користувачі об'єктів, оголошених пам'ятками природи, беруть на себе зобов'язання щодо забезпечення режиму їх охорони та збереження.

Для забезпечення необхідного режиму охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників, запобігання негативному впливу господарської діяльності на прилеглих до них територіях установлюються охоронні зони. В охоронних зонах не допускається будівництво промислових та інших об'єктів, господарська діяльність, що можуть негативно впливати на території та об'єкти природно-заповідного фонду.

До земель іншого природоохоронного призначення віднесено 63,0 га відкритих заболочених земель сільськогосподарських підприємств і 6,0 га заболочених земель, які знаходяться на ділянках для сінокосіння і випасання худоби, а також 15610,0 га, які на час складання Схеми перебувають в запасі. Це лісові землі, які призначені для захисної, природоохоронної та біологічної мети (13757,0 га) і болота (1853,0 га).

Склад земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення наведено в табл. 6.2.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

На території Іванківського району до земель рекреаційного призначення віднесено 56,0 га ділянок для садівництва та 5,0 га ділянок для дачного будівництва. Для ведення колективного садівництва кооперативам, громадянам за рішенням відповідної ради (сільської, селищної, міської, районної) передано у власність земельні ділянки, розмір яких не перевищує 0,12 га на одного члена кооперативу й складає 0,08 га. Земельні ділянки для колективного садівництва складаються із земель загального користування, що перебувають у спільній власності кооперативу та землі, що перебувають у приватній власності членів кооперативу. Розмір



Таблиця 6.2.  
Склад земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення на території Іванківського району Київської області

Власники земель, землекористувачі та землі державної власності не надані у власність або користування	Загальна площа земель всього		С.-г. землі		Ліси та інші лісовкриті площі			3 всіх лісів для захисної, природоохоронної та біологічної мети		Води		3 всіх земель	
	2	3	з них під господарськими будівлями і дворами		всього	у тому числі лісові землі		3 всіх лісів для захисної, природоохоронної та біологічної мети	всього	Болота, всього	всього	Природоохоронного призначення	
			4	5		6	7					8	9
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
Сільськогосподарські підприємства з них: державні	63								63				
сільськогосподарські підприємства	63								63				
Ділянки для сінокошення та випасання худоби	9								9				
Організації, підприємства і установи природоохоронного призначення	6851	9	9	61	61	61	61	61	121	6660	6660	6851	
Лісотоподарські підприємства (землі, яким надано статус природно-заповідного фонду України)	46			46	46	46	46	46				45,8	

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Землі запасу та землі не надані у власність та постійне користування в межах населених пунктів (які не надані у тимчасове користування)	15610			13757	13749	13749	8	13757	1853			
землі резервного фонду, не надані в постійне користування	9			9	9	9		9				
землі загального користування	115			18	10	10	8	18	97			
<b>Всього земель</b>	<b>22579</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>13864</b>	<b>13856</b>	<b>13856</b>		<b>13864</b>	<b>2046</b>	<b>6660</b>	<b>6660</b>	

земельної ділянки для дачного будівництва складає 0,096 га, тобто не перевищує встановленої норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам для індивідуального дачного будівництва – 0,10 га.

На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель.

Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом. Склад земель рекреаційного призначення наведено в табл. 6.3.

Таблиця 6.3.

#### Склад земель рекреаційного призначення на території Іванківського району Київської області

Власники землі, землекористувачі та землі державної власності не надані у власність або користування	Загальна площа	Сільськогосподарські землі	у т. ч. с.-г. угіддя			Забудовані землі			
			всього	з них		всього	в тому числі		
				рілля	сади		Землі змішаного використання	землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	в т.ч. кемпінгів, будинків для відпочинку
Ділянки для садівництва	56	46	46		46	10	4	6	5
Ділянки для дачного будівництва	5	5	5	5					
Всього земель рекреаційного призначення	61	51	51	5	46	10	4	6	5

Охорона культурної спадщини – це комплекс заходів з обліку, захисту, збереження і належного утримання, відповідного використання, консервації і реставрації об'єктів культурної спадщини.

Для забезпечення режиму їх використання встановлюються охоронні зони з заборонаю на землях цих зон діяльності, яка шкідливо впливає або може вплинути на забезпечення режиму об'єктів історичної і культурної спадщини.

В межах зон охорони пам'яток забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони об'єктів культурної спадщини. Склад земель історико-культурного призначення наведено в табл. 6.4.

Таблиця 6.4.

#### Склад земель історико-культурного призначення на території Іванківського району Київської області

Власники землі, землекористувачі та землі державної власності не надані у власність або користування	Загальна площа, га	Забудовані землі		
		всього, га	землі громадського використання	Кладовища
Заклади, установи, організації	137	137		137
Організації, підприємства і установи історико-культурного призначення	1	1	1	
Всього земель з них землі запасу	138	138	1	137

Згідно ДБН-245-71, підприємства, їх окремі будівлі з технологічними процесами, які є джерелом виділення в навколишнє середовище шкідливих і неприємно пахучих речовин, а також джерелами підвищення рівнів шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних хвиль радіочастот і таке інше, слід відокремлювати від житлової забудови санітарно-захисними зонами, ширина яких складає: а) для складу мінеральних добрив і ядохімікатів – 200 м; б) для ферм великої рогатої худоби – 300 м; в) для скотомогильників – 500 м. Крім того, санітарно-захисні зони мають упорядковуватися й озеленюватися.

Враховуючи вище викладене, в районі необхідно виконати роботи з інвентаризації режимоутворюючих об'єктів і складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель. Метою таких робіт є одержання достовірної графічної та аналітичної інформації про наявність, склад, місцезнаходження об'єктів з

особливим режимом використання земель і меж зон особливого режиму землекористування навколо таких об'єктів із врахуванням типів землекористування та обмежень щодо використання земель у межах цих зон для гарантування прав власників землі та формування системи управління земельними ресурсами.

Відомо, що екологічна стійкість агроландшафту безпосередньо залежить від того, скільки в ньому збережено природних фітоценозів. Покращення екологічної ситуації вбачається в зниженні питомої ваги орних земель, і, відповідно, збільшенні площі кормових угідь, лісових насаджень (еколого-стабілізуючих угідь) екосистеми яких функціонують за природними аналогами при мінімізованому антропогенному впливі.

У цьому зв'язку, одним із перших етапів, на наш погляд, є проведення консервації деградованих і малопродуктивних орних земель. Суть її полягає у створенні умов для відновлення родючості деградованих ґрунтів та захисту їх від негативних деградаційних процесів. Відносно ґрунтів поняття «консервація» доцільно розглядати у двох аспектах: по-перше, як заходи по тимчасовому вилученню деградованої і малопродуктивної ріллі – реабілітація, і по-друге, як незворотне переведення цих земель в інші угіддя – трансформація.

Практично безальтернативна ідея вилучення деградованих ґрунтів із сфери активного землеробства і переведення їх під консервацію можлива за умови створення на них суцільного багаторічного рослинного покриву, що веде до задерновування ґрунту і поступової його регенерації в умовах біологічного кругообігу. При відновленні модальних значень показників властивостей ґрунтів ці землі можна повернути до попереднього використання.

Беручи до уваги вид деградації, малопродуктивність ґрунтів у досліджуваному регіоні пропонуються такі напрямки консервації земель:

1. Ґрунти легкого механічного складу (шифри агровиробничих груп ґрунтів – 1а, 5а, 8а, 14а, 21а, 27а, 176а, 178а, 179а). Це піщані

ґрунти, екологічна небезпека використання яких полягає в тому, що вони є постійними осередками дефляції. В економічному відношенні недоцільність їх використання обумовлена неадекватністю витрат на підтримання прийнятого рівня їх родючості від отриманого прибутку з урожаю. Консервація таких земель має, як правило, незворотній характер – тобто трансформація. У більшості випадків їх потрібно вилучати не тільки з ріллі, але й зі складу сільськогосподарських угідь. Найбільш доцільно їх заліснити.

2. Змитість та виходи порід (шифри 226, 22в, 2156, 215в). Ця категорія деградованості представлена розмитими ґрунтами та виходами ґрунтоутворюючих порід, здебільшого легкого механічного складу. Ці землі підлягають залісенню.

3. Дефльованість (шифр 4а). Ці території представлені середньо- і сильнодефльованими ґрунтами переважно піщаного механічного складу. Дефльовані ґрунти легкого механічного складу однозначно підлягають виведенню зі складу сільськогосподарських угідь та підлягають залісенню. Головною умовою є захист поверхні від вивування.

4. Перезволоженість і заболоченість (шифри 141, 145, 147, 152, 1756, 175в, 1776, 177в, 177г, 1786, 178в, 178г, 178д, 181 в, 181г). Це дернові сильноглейові ґрунти, а також мінеральні і органічні болотні ґрунти природного походження. В гумідній зоні, з огляду на екологічну доцільність, ці території в більшості випадків повинні бути природно ренатуралізовані. Це практично не потребує ніяких витрат, оскільки добра обводненість забезпечує їх швидке заселення природною флорою і фауною та адаптацією в навколишній ландшафтний устрій.

5. Болотні органогенні і мінеральні осушені ґрунти (шифри 142, 146, 148). Цю категорію деградованості складають осушені органогенні ґрунти з глибиною торфового шару до 1 м (торфово-болотні, торфовища мілкі) та болотні мінеральні ґрунти (мулуваті- і лучно-болотні). Внаслідок осушення і використання у складі орних земель неглибокі органогенні ґрунти швидко деградують і торфовий

шар мінералізується і на поверхню виходять підстилаючі породи (здебільшого піски). Мінеральні болотні осушені ґрунти характеризуються злитизованістю, безструктурністю, сильною оглеєністю. З екологічної точки зору найбільш доцільно їх використовувати як сіножаті. Це збереже від руйнування торфовий шар органогенного ґрунту і в найбільшій мірі забезпечить екологічну сумісність ґрунтових властивостей болотних мінеральних ґрунтів з біологічними вимогами трав'яної рослинності.

6. Досліджуваний регіон характеризується наявністю значної кількості радіаційно забруднених земель. Забрудненість сільськогосподарських угідь  $^{90}\text{Sr}$  поширена на території, площа якої сягає 724,0 га, у тому числі з рівнем забрудненості 0,02 – 0,15  $\text{Ки}/\text{км}^2$  – 46,2 га та 0,15 – 3,0  $\text{Ки}/\text{км}^2$  – 677,8 га. Найбільше забруднених  $^{90}\text{Sr}$  сільськогосподарських угідь у межах 0,15 – 3,0  $\text{Ки}/\text{км}^2$  знаходяться на території Горностайпільської, Страхопільської, Дитятківської, Макарівської, Пісківської, Пригірської та Феневицької сільських рад.

Згідно з нормативними актами, сільськогосподарське виробництво дозволяється проводити на землях із щільністю забруднення до 15  $\text{Ки}/\text{км}^2$  за  $^{137}\text{Cs}$ . Упродовж післяаварійного періоду відбувався процес самодезактивації поверхневого шару ґрунтів надто помало. Горизонтальна міграція радіонуклідів не зумовила відчутного їх перерозподілу в агроландшафтах. У процесі функціонування агро і фітоценозів спостерігалася вертикальна міграція  $^{137}\text{Cs}$  по профілю ґрунту, причому її інтенсивність значною мірою залежить від гранулометричного складу ґрунту, наявності гумусу і ємності поглинання. Інтенсивніше  $^{137}\text{Cs}$  мігрує у ґрунтах легкого гранулометричного складу з низьким вмістом гумусу (дерново-підзолисті ґрунти). З часом у торфових ґрунтах спостерігається також збільшення радіоактивно забрудненого шару. На цих ґрунтах радіоцезій у незначних кількостях (1-2,2 % загального вмісту) розповсюдився по профілю ґрунту до метрової глибини. В 0 - 10 см шарі дерново-підзолистого супіщаного ґрунту за післяаварійний період відбулося зниження вмісту  $^{137}\text{Cs}$  з 46 % до 39% загальної його кількості. Двадцятисантиметровий шар

характеризується рівномірним розподілом, тут зосереджено пересічно 41 % забруднюючої речовини, в 20-40 см шарі спостерігається зниження забрудненості до мінімального рівня.

Критичними ландшафтами та територіями, що зазнали забруднення, виявилися лісові масиви, природні й поліпшені пасовища та сіножаті, для яких значення коефіцієнтів переходу із ґрунту в рослинність суттєво (у десятки разів) більші у порівнянні з ріллею. Критичність ландшафтів з точки зору інтенсивності міграції радіонуклідів у харчових ланцюжках обумовлена, у першу чергу, типом ґрунтів, до яких відносяться: а) торфові, б) торфово-глейові та в) торфово-болотні ґрунти з високим вмістом органічної речовини (від 20 до 60 %), дуже низьким вмістом глинистих мінералів та мулистої фракції, кислою реакцією ґрунтового розчину ( $\text{pH}_{\text{сол}} 4,2-5,4$ ) та високою вологістю. Коефіцієнти переходу  $^{137}\text{Cs}$  на таких ґрунтах можуть бути у 4-18 разів вище, ніж на дерново-підзолистих. Радіаційно забруднені орні торфові ґрунти в районі поширені на території 5-ти сільських рад загальною площею 2762,9 га.

Обсяги та напрями консервації деградованих і малородючих ґрунтів орних земель у регіоні, що знаходяться у кризовому та катастрофічному стані, за видами деградації наведені в табл. 6.5.

Реалізація запропонованих заходів із консервації деградованих і малородючих ґрунтів орних земель дозволить отримати у першому наближенні оптимізовану в екологічному відношенні структуру земельного фонду Іванківського району Київської області.

Оскільки оптимізація земельного фонду базується виключно на екологічних аспектах, то й наведено тільки екологічнозначущі угіддя. Оптимізація використання забудованих земель та інших угідь має здебільшого господарський характер, тим більше, що землеємність господарських об'єктів країни, як відомо, у значній мірі перевищує технологічно доцільну, що й вимагає прийняття відповідних господарських рішень.

Разом з тим скорочення площі ріллі у зв'язку з переведенням деградованих і малопродуктивних земель в інші види угідь породжує

Таблиця 6.5.

**Обсяги та напрямки консервації деградованих і малопродуктивних ґрунтів орних земель Іванківського району Київської області**

Види деградації	Площа, га		реабілітація	у тому числі, га				
	Всього, га	до площі ріллі району, %		трансформація				
				всього	сіножаті	пасовища	ліс	Регенерація
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Легкий механічний склад	3229	6,2		3229			3229	
Змитість та виходи порід	14		10	4			4	
Дефльованість	2			2			2	
Перезволоженість	4571	8,7		4571	3412	849		310
Болотні мінеральні і органічні неглибокі осушені ґрунти	1375	2,6		1375	1375			
Усього земель, що підлягають консервації	9191	17,5	10	9181	4787	849	3235	310

проблеми, зумовлені помилками на перших етапах проведення земельної реформи. Правильніше було б виконати цю роботу при здійсненні роздержавлення та паювання земель. Окрім того, доцільно розробити програму відновлення родючості деградованих ґрунтів виведених під консервацію. За прикладом багатьох зарубіжних країн варто розробити програму повернення деяких осушених боліт в їх природний стан і використовувати для культурного вирощування ягід, лікарських рослин, відновлення болотних екосистем.

Однак специфіка природокористування та його еколого-економічна ефективність практично не враховуються при організації використання радіаційно забруднених угідь новоствореними організаційно-правовими сільськогосподарськими формуваннями.

Розв'язати ці проблемні питання можливо при землеустрої, у процесі якого вирішуються правові, соціально-економічні, організаційно-територіальні та екологічні завдання, і який є реальним механізмом наведення порядку у використанні земель, регулюванні

земельних відносин та перевлаштуванні території в умовах радіаційного забруднення довкілля.

Таким чином, при складанні схеми землеустрою адміністративного району виявляються існуючі територіальні зони з особливим правовим режимом використання земель і особливо цінні землі (визначається їх місцеположення, межі і площі, встановлюються відповідні режими використання цих земель). Межі територіальних зон в природі (на місцевості) встановлюються на основі проектно-землепорядної документації відповідних об'єктів (далі – режимоутворюючі об'єкти) або відповідно до затвердженого порядку встановленому державними стандартами. При цьому рекомендується використовувати наявні карти обмежень і обтяжень у використанні земель складені при розробленні схем землеустрою адміністративних районів, проектів землеустрою, планування населених пунктів і інших матеріалів, які містять інформацію про режимоутворюючі об'єкти і зони з особливим правовим режимом використання земель. Для встановлення меж територіальних зон з особливим правовим режимом використання земель на основі нормативів спочатку визначається місцеположення режимоутворюючих об'єктів, їх конструкції, параметри (потужності), способи прокладки, схеми розташування і т.д. Із урахуванням цих факторів розраховуються параметри зон і встановлюються їх межі.

Для прикладу наведемо окремі розділи із проекту землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб на прикладі Білогородської сільської ради Києво-Святошинського району Київської області.

*Розділ «Формування обмежень у використанні земель».* На підставі норм чинного законодавства, наявних площ інвестиційно-привабливих типів землекористування та режимоутворюючих об'єктів, розглядаються правові, містобудівні, санітарні та природоохоронні обмеження господарської діяльності і використання земель. Обмеження у використанні земель встановлюються як на режимоутворюючих об'єктах, так і в межах їх охоронних зон.

Відповідно до законодавчих вимог для кожного режимоутворюючого об'єкту встановлено обмеження прав у використанні земель. Зокрема, обмеженнями у використанні земель сільсько-господарського призначення визначено такі заборони: а) необґрунтоване вилучення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших потреб; б) ведення господарської та іншої діяльності, що зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин; в) власники земельних ділянок та користувачі не можуть здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву без спеціального дозволу; г) власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані проводити рекультивацію земель порушених внаслідок проведення будівельних, гірничодобувних та інших робіт; г) не допускається вилучення особливо цінних земель, крім випадків, передбачених законодавством; д) власники і користувачі земельних ділянок мають здійснювати консервацію деградованих, малопродуктивних та техногенно-забруднених земель припиняючи їх господарське використання на визначений термін під залуження або залісення; е) розорювання земельних ділянок з ухилами поверхні 7 і більше градусів, крім підготовки для залуження, залісення та застосування протиерозійних заходів; є) на схилах крутизною від 3 до 7 градусів обмежується розміщення просапних культур, чорного пару тощо, ж) земельні ділянки, які отримані громадянами внаслідок приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств і на яких розташовані та функціонують меліоративні системи, використовуються спільно на підставі угоди землевласників.

На території Білогородської сільської ради оголошено пам'яткою археології городище літописного міста Білгород IX-XII ст., яку згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 27 грудня 2001 р. № 1761, занесено до Реєстру пам'яток історії та культури національного значення. Земельна ділянка, на якій розміщене городище, відноситься до земель історико-культурного призначення. Згідно ст. 112 Земельного кодексу України навколо особливо цінних природних

об'єктів, об'єктів культурної спадщини з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів встановлюються охоронні зони.

У відповідності з Законом України «Про охорону культурної спадщини» [103] у межах зон охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць забороняються містобудівні, архітектурні чи ландшафтні перетворення, будівельні, меліоративні, шляхові, земляні роботи без дозволу відповідного органу охорони культурної спадщини (частина третя статті 32 в редакції Закону № 2245 – IV від 16.12.2004).

Відповідно, встановлюються охоронні зони вздовж ліній електромереж, магістральних газопроводів, навколо електропідстанцій, газорозподільної станції та нафтобази уздовж територіальної автомобільної дороги місцевого значення (Т-1013) Київ-Білогородка-Бишів-Фастів-Митниця – шириною 50 метрів по обидва боки.

Зокрема, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. № 1747 «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» [186] встановлені такі охоронні зони та обмеження на використання земель в межах цих зон: уздовж газопроводів високого тиску №№ 1, 2, 10 з діаметром труб 300-600 мм – по 150 метрів із обидвох боків від осі труби; уздовж газопроводів високого тиску №№ 3, 4, 5, 9 з діаметром труб 800 - 1000 мм – по 250 метрів із обидвох боків від осі труби; навколо газорозподільної станції Боярського управління магістральних газопроводів – 700 метрів від зовнішньої огорожі об'єкту.

Відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.97 р. № 209 «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» формуються охоронні зони а, відповідно, і встановлюються обмеження щодо використання земель в межах цих зон (навколо підстанції ПС 110/10 «Білогородка» – 20 метрів від зовнішньої огорожі об'єкту, уздовж ліній електромережі 10 кВ - 10 метрів від проєкції крайніх проводів з обидвох боків, уздовж ліній

електромережі 110 кВ – 20 метрів від проєкції крайніх проводів з обидвох боків; уздовж ліній електромережі 330 кВ – 30 метрів від проєкції крайніх проводів із обидвох боків.

Зони санітарної охорони створені навколо підземних джерел водопостачання та водозабірної споруди для їх санітарно-епідеміологічної захищеності.

На території Білогородської сільської ради знаходяться 8 свердловин та насосна станція. Навколо свердловин передбачаються зони санітарної охорони першого, другого та третього поясу відповідно до СНП 2,04,02-84 [33]. Зокрема, зона першого поясу встановлюється радіусом 30 м, огорожується парканом висотою 2 м та смугою зелених насаджень. Межі другого та третього поясів санітарної охорони свердловин встановлюються проектною документацією на їх будівництво. Навколо насосної станції ширина зони санітарної охорони дорівнює 30 метрам. У межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може завдати шкоди артезіанським свердловинам та насосній станції.

Через територію сільської ради в західній її частині з півдня на північ протікає річка Ірпінь, яка відноситься до середніх річок. Річка має три праві притоки – безіменні струмки. Заплава річки заболочена, має глибокі поклади торфу (на заболочених територіях проведені меліоративні осушувальні роботи відкритими каналами). Є чотири озера площею до 1 га кожне, два ставки по 4,7 та 6,7 га та штучна водойма – 2,0 га.

З метою захисту водних об'єктів від забруднення, засмічення, збереження їх водності та запобігання руйнування берегів для р. Ірпінь, струмків, каналів, ставків та озер згідно із Водним кодексом України встановлені водоохоронні зони, прибережні захисні смуги та смуги відведення. Режим господарської діяльності в межах водоохоронних зон та прибережних смуг регламентується Водним кодексом України та постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486 «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них». У межі водоохоронних зон водних об'єктів

входять: заплава річки, перша надзаплавна тераса, бровки і кругі схили берегів, прилеглі балки та яри.

Для водних об'єктів встановлені такі розміри прибережних смуг: уздовж р. Ірпінь – 50 м; навколо ставків площею більше 3 га – 50 м; навколо озер та водойми – 25 м; уздовж струмків – 25 м з обидвох берегів, уздовж каналів встановлені смуги відведення шириною 10 м.

Загальна площа встановлених охоронних зон на території Білогородської сільської ради складає 1156,3 га, у тому числі в межах сільськогосподарських угідь 862,2 га. Межі земельних ділянок із встановленими обмеженнями та обтяженнями наносяться на відповідні планово-картографічні матеріали.

Дотримуючись ст. 150 Земельного кодексу України до особливо цінних земель на території Білогородської сільської ради віднесені: землі природно-заповідного фонду (заказник місцевого значення «Білогородський горб» площею 44,0 га), землі історико-культурного призначення (Городище літописного міста Білгород площею 95,0 га) та особливо цінні ґрунти сільськогосподарських угідь: чорноземи опідзолені і слабореградовані та темно-сірі сильнореградовані ґрунти, легкосуглинкові (шифр агрогрупи 41г) площею 30,2 га (0,9 %), темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені глеюваті, легкосуглинкові (шифр агрогрупи 45г) площею 32,1 га (1,0 %), лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни, легкосуглинкові (шифр агрогрупи 121г) площею 53,0 га (1,6 %), торфовища середньоглибокі і глибокі слабо- і середньорозкладені, осушені, заплавні (шифр агрогрупи 151') площею 353,3 га (10,8 %). Загальна площа особливо цінних ґрунтів сільськогосподарських угідь становить 468,6 га (14,3 %). Вилучення цих ґрунтів не допускається для несільськогосподарських потреб, крім випадків надання їх для будівництва шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією.

*Розділ «Землевпорядні заходи щодо оптимізації землекористування».* Для прийняття ефективних землевпорядних рішень найважливіше значення має врахування просторових

параметрів, рельєфу, ґрунтового покриву, гідрографічних умов, рослинності тощо. Традиційно виконувались покомпонентні дослідження (геоморфологічні, ґрунтові, геоботанічні та ін.). Покомпонентний підхід не забезпечує комплексного вирішення проблеми використання земельних ресурсів, бо при цьому не враховується важлива особливість природних умов – взаємозв'язок всіх компонентів природи та їх чітка територіальна локалізація, що відображається в ландшафтних комплексах.

Найважливішим, з точки зору сільськогосподарського виробництва, є поділ земель за придатністю для конкретного конкурентоздатного в ринкових умовах сільськогосподарського використання. Вирішення цього завдання досягається шляхом проведення еколого-економічної класифікації придатності орних земель.

З метою інвестиційної привабливості сільськогосподарського землекористування потрібно знати: 1) який урожай можна отримати з конкретної земельної ділянки; 2) які будуть понесені для цього затрати. Такі дані виробничої продуктивності землі відображає еколого-економічна класифікація придатності орних земель, яка базується на рівні окупності затрат на вирощування сільськогосподарських культур та агроекологічній придатності ріллі [166].

В якості основного критерію придатності орних земель використаний показник окупності затрат виробництва основних сільськогосподарських культур.

З огляду на це, класи придатності орних земель виділяють на основі рівня окупності затрат основних сільськогосподарських культур, з диференціацією ступеня підданості ґрунтів ерозії, характеру зволоженості та інших факторів, які значно впливають на ефективність виробництва. Потрібно застерегти, що один і той самий тип ґрунту в неоднаковій мірі придатний для вирощування сільськогосподарських культур. Тому рекомендується розміщати посіви в найсприятливіших умовах.

Відомо, що при використанні земельних ділянок для вирощування сільськогосподарських культур має забезпечуватись окупність затрат

на рівні 1,0; 1,25; 1,35; 1,5 і більше. При окупності затрат нижче 1,0 вартість валового продукту буде нижчою від понесених затрат і, господарство одержить лише збитки. Окупність в розмірі від 1,0 до 1,35 свідчить про перевищення вартості валового продукту над затратами, але вона нижче середнього нормативу по Україні (зоні), який забезпечує розширене відтворення.

Сільськогосподарські культури доцільно вирощувати на ґрунтах, які забезпечують окупність затрат 1,35 і чим вона вища, тим економічно доцільніше вирощування культур.

Практично економічно придатними землями можна вважати всі землі, які забезпечують окупність затрат більше одиниці. Для конкретних регіонів (зон) цей показник розраховується, виходячи із конкретних умов розширеного виробництва. За вихідний рівень окупності затрат нами прийнятий в розмірі 1,35.

В основу класифікації придатності орних земель покладено показник окупності затрат зокремленої економічної оцінки орних земель, який відображає величину урожайності відповідної культури і затрат на її одержання та матеріали бонітування.

Базуючись на одержаних розрахунках, використовуючи дані зокремленої економічної оцінки ріллі та бонітування ґрунтів, в межах земельно-оціночного району орні землі землеволодінь та землекористувань поділені на 3 групи та 5 класів придатності.

До першої групи відносяться орні землі, які забезпечують рівень окупності затрат при вирощуванні основних сільськогосподарських культур більше 1,35.

До другої групи відносяться незмиті і слабозмиті орні землі, які не забезпечують окупність затрат при вирощуванні сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва (в основному цукрових буряків, кукурудзи на зерно та інші на рівні 1,35 і більше).

В третю групу виділяються середньозмиті і сильнозмиті орні землі (як правило, при вирощуванні на них сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва рівень окупності затрат складає менше 1,35).

У подальшому землі першої і третьої груп диференціюються за ступенем еродованості чи інших факторів, які значно впливають на



ефективність землеробства. Так, в першій групі виділяються два класи придатності орних земель – 1 клас з незначними (не деградованими) і 2 клас – з слабозмитими (слабодеградованими) ґрунтами, в третій групі – 4 клас з середньозмитими (середньодеградованими) і 5 клас – сильнозмитими (сильнодеградованими) ґрунтами. При диференціації враховується розміщення орних земель за крутизною схилів. Так, орні землі 1 2, і 3-го класів мають розміщуватися переважно на схилах до 3° (в Карпатському регіоні України до 5°), 4-го класу – на схилах 3-7° (в Карпатському регіоні 5-7°) і 5-го класу – на схилах як правило більше 7°.

За такими методичними підходами всі орні землі поділяються на п'ять класів придатності орних земель для вирощування сільськогосподарських культур.

До 1-го класу відносяться кращі за ґрунтами, технологічними властивостями земельні ділянки ріллі, з рівним або слабо гумусовим рельєфом, не піддані ерозії. Ступінь окультуреності ґрунтів високий або вище середньої, середньо або добре забезпечені поживними речовинами, з доброю засвоєністю добрив. Водний режим сприятливий або забезпечений дренажем. Забезпечують високу (більше 1,35) окупність затрат при вирощуванні всіх сільськогосподарських культур.

На землях 1-го класу розміщуються інтенсивніші сільськогосподарські рослини і, у відповідності з доцільним типом землекористування, профілюючі і просапні культури (в господарствах, що спеціалізуються на вирощуванні цукрового буряка – цукровий буряк, в овочівництві – овочі тощо). Для забезпечення високої продуктивності цих земель необхідне дотримання всіх агротехнічних вимог і науково-обґрунтованої системи внесення мінеральних та органічних добрив.

Землі 2-го класу мають деякі помірні обмеження із-за ерозійної небезпеки, слабого перезволоження, яке регулюється агротехнікою, недостатнім вмістом поживних речовин в ґрунті тощо, придатні для вирощування всіх сільськогосподарських культур, але потребують протиерозійних або інших меліоративних заходів. Вони потребують додаткових в порівнянні з 1-м класом затрат праці і засобів на

виробництво одиниці продукції і забезпечують окупність затрат вище 1,35 при вирощуванні всіх сільськогосподарських культур.

Землі 3-го класу мають певні обмеження, які приводять до скорочення набору можливих культур (низька водопроникність, кам'янистість, малопродуктивність, слаба ерозія тощо). Окупність затрат сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва (цукровий буряк, овочі, кукурудза на зерно тощо) менше 1,35. Вимагають застосування спеціальних протиерозійних і меліоративних заходів. При правильній агротехніці забезпечують високий урожай зернових і деяких інших культур. Вирощують культури, що забезпечують необхідну окупність затрат для розширеного відтворення.

Землі 4-го класу мають значні обмеження (великі схили, підданість ерозії, низька водоутримуюча здатність тощо). Ґрунти з низькою родючістю за виключенням чорноземів і темно-сірих. Рівень окупності затрат інтенсивних сільськогосподарських культур нижче 1,35. Придатні для вирощування не багатьох сільськогосподарських культур, вимагають при цьому спеціальних протиерозійних або інших заходів захисту. При дотриманні агротехніки окремі культури на цих землях можуть мати середню і високу продуктивність. Використовуються в основному у ґрунтозахисних сівозмінах.

Землі 5-го класу мають значні обмеження для використання в рослинництві (крутизна схилів, інтенсивна ерозія, поганий дренаж, низька водоутримуюча здатність тощо). При відповідній агротехніці і поліпшенні можуть використовуватись під кормові угіддя або під постійне залуження. Частина цих земель переводиться під консервацію.

Розподіл орних земель за класами здійснено з використанням матеріалів економічної оцінки сільськогосподарських угідь, матеріалів бонітування ґрунтів та кадастрових даних про якісний стан орних земель (табл. 6.6) [166, 232].

Наведені дані за цією класифікацією використовуються при оптимізації структури угідь і посівних площ, розробленні усіх видів документації із землеустрою та вирішенні інших питань з організації раціонального використання та охорони земель.

Таблиця 6.6.

**Еколого-економічна класифікація придатності орних земель на території Білгородської сільської ради Кисво-Святошинського району Київської області**

№ п/п	Класи придатності	Шифри агровиробничих груп ґрунтів	Площа, га	Окупність затрат	
				зернових	кормові культури в цілому
1	II	40а	38,8	2,9	3
		40г	190,6	3,2	3,2
		41г	19,9	3,3	3,4
		45г	32,1	3,1	3,2
		121 г	53	3,2	3,5
		151'	353,3	3,2	3,4
<b>Разом</b>			<b>687,7</b>	<b>18,9</b>	<b>19,7</b>
2	II	86	23,5	2,4	3,8
		29в	485,2	2,7	2,5
		29'в	119	2,6	2,5
		29г	649,7	2,6	2,7
		33в	216,1	3	2,8
		33г	15,2	2,6	2,4
		36г	31,7	2,2	2,4
		37в	55,8	2,2	2,2
		37г	17,6	2,3	2,4
		178а	1,4	2,5	3,1
		178'е	43,8	2,7	3
179в	71,4	3	3,4		
<b>Разом</b>			<b>1730,4</b>	<b>30,8</b>	<b>33,2</b>
3	III	1а	8,4	1,7	2,0
		5а	10,3	1,9	2,4
		5б	334,4	1,9	2,3
		5в	332,9	2	2,3
		21б	29	1,5	1,9
		21в	22,9	1,6	1,9
		141	8,1	0,3	0,6
		215г	11,2	1,3	1,4
<b>Разом</b>			<b>757,2</b>	<b>12,2</b>	<b>14,8</b>
4	IV	226	2,4	1,1	1,5
		36в	5,4	1,8	2
<b>Разом</b>			<b>7,8</b>	<b>2,9</b>	<b>3,5</b>
<b>Всього обстежених орних земель</b>			<b>3183,1</b>	<b>2,6</b>	<b>2,7</b>

З урахуванням проведеної класифікації придатності орних земель складається картограма класів придатності земель.

Підсумком еколого-економічної класифікації придатності орних земель є опрацювання пропозиції щодо формування інвестиційно-привабливих типів землекористування.

Формування інвестиційно-привабливих типів землекористування передбачає наукове обґрунтування створення (реконструкцію) стійкого і високопродуктивного сільськогосподарського землекористування шляхом визначення придатності земель для ведення розширеного виробництва найдоходливіших сільськогосподарських продуктів з забезпеченням збереження урівноваженого стану в природному середовищі.

При землевпорядкуванні еколого-економічна та агроекологічна інформація, межі обмежень у використанні земель прямо або опосередковано використовуються при обґрунтуванні формування землекористування сільськогосподарських підприємств та всіх складових частин і елементів проекту устрою їх території. Але особливо велика її роль при формуванні агроecosystem: типів і підтипів землекористування, масивів угідь і сівозмін, полів і робочих ділянок, інших елементів внутрішнього устрою [56, 204, 218], зокрема:

- проектуються типи і підтипи сівозмін для формування землекористування конкурентноздатних сільськогосподарських підприємств;

- встановлюється склад і співвідношення угідь у відповідності з придатністю земель для повноцінного життєзабезпечення рослин і їх об'єднань, відтворення родючості, одержання високих і сталих врожаїв сільськогосподарських культур, дотримання режимних агроландшафтних вимог;

- намічається доцільність й обсяги трансформації (консервації) та поліпшення угідь, що забезпечують належне використання природного і соціально-економічного потенціалу території, підвищення інтенсивності землекористування, збереження довкілля;

- проектується система сівозмін (їх типи, види, кількість, розміри, розміщення), позасівозмінні ділянки з чергуванням сільськогосподарських культур у часі (технічні і технологічні особливості їх вирощування);

- формуються робочі ділянки на основі агроєкологічно однорідних ділянок, що за показниками якісного стану і розміщенням об'єднуються в поля сівозмін, які характеризуються максимально вирівняним агротехнічним фоном і технологічними властивостями, які впливають на економіку;

- розробляються заходи і технології обробітку сільськогосподарських культур, які розраховані на високу врожайність, енерго- і ресурсозбереження, природоохоронний режим;

- формуються межі обмежень у використанні земель та механізми регулювання земельних відносин.

Перераховані методичні прийоми застосовуються також при формуванні пасовищних і сінокісних агроєкосистем, влаштуванні територій пасовищ і сінокосів. Агроєкологічні властивості земель співвідносяться з вимогою великої кількості видів трав'яної рослинності.

Типи землекористування визначаються з урахуванням оптимальних меж інтенсивного, активного, консервативного і природного або близького до природного ландшафту використання.

Використовуючи картограми еколого-економічної класифікації придатності орних земель, визначаються масиви типів землекористування відповідно до їх класифікації.

До польового типу (зерно-бурякового підтипу) відносяться землі без обмежуючих факторів, розміщені в I і II ландшафтних зонах та 1 і 2 класу придатності, які забезпечую окупність затрат вирощування цукрового буряка та інших сільськогосподарських культур інтенсивного виробництва на рівні більше 1,35 (35 % рентабельність).

У польовий тип включені землі з обмеженнями середньої інтенсивності 3 і 4 класу придатності, на яких передбачено

вирощування зернових і кормових культур з рівнем окупності затрат 1,35.

В сіножатний віднесені землі 5 класу придатності, які мають суворі обмеження в ріллі.

Приклад результатів розподілу земель за типами землекористування приведений в табл. 6.7.

Таблиця 6.7.

#### Характеристика землекористування за інвестиційно-привабливими типами землекористування

Типи	Підтипи	Площа, га					
		Всього, га	у тому числі за класами придатності				
			I	II	III	IV	V
Польовий	Зерново-картопляний	32030	687,7	2515,3			-
	Зерново-трав'яний	19,3			19,3		-
	Грунтозахисний	7,8				7,8	-

На графічній частині розроблених пропозицій виділяються окремо оброблювані ділянки землі, в результаті використання яких із врахуванням еколого-ландшафтних вимог досягається найбільша продуктивність сільськогосподарських угідь. Одночасно будуть вирішуватися питання консервації земель, переведення малопродуктивних угідь в інші види угідь, розміщення міжгосподарської дорожньої мережі, територій з основним режимом використання та інші елементи проекту.

Крім того, опрацьовуються пропозиції щодо економічної доцільності вирощування сільськогосподарських культур на орних землях за ефективністю вирощування як окремих, так і груп сільськогосподарських культур.

Такий піхід дає можливість створити першопочатковий «каркас» еколого-ландшафтної організації території, на основі якого в подальшому визначається проектами формування землекористувань

сільськогосподарських підприємств та фермерських господарств, інвестиційна діяльність тих чи інших видів діяльності.

Зокрема, на основі даних картограми інвестиційно-привабливих типів землекористування розробляються такі заходи [57, с. 155]:

- ❖ встановлення цільового призначення і використання земель в розрізі сільськогосподарських підприємств, фермерських та селянських господарств;
- ❖ розміщення меж сівозмін;
- ❖ проектування комплексу природоохоронних, меліоративних і протиерозійних заходів;
- ❖ виділення особливо-цінних продуктивних угідь і встановлення режиму їх використання;
- ❖ виведення орних земель під консервацію;
- ❖ обмеження і виділення земель, які мають особливий режим використання і обмеження в правах;
- ❖ визначення (удосконалення) спеціалізації і рекомендованих розмірів сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств із врахуванням економічного стану території й доцільного використання земель.

В результаті розроблення проектних рішень для визначення доцільного використання земель на території Білогородської сільської ради встановлено:

1) значні площі сільськогосподарських угідь, зокрема ріллі 757,2 га (23,7 %), яка відноситься до малопродуктивних земель (III-й клас придатності) – доцільно використовувати під забудову чи консервацію;

2) 959,82 га сільськогосподарських земель, які за генпланом забудови с. Білогородка включені в межі населеного пункту мають обмеження у використанні (особливо цінні землі, меліоративні землі, охоронні зони природно-заповідного фонду тощо), не доцільно відводити під забудову.

Отже, формування меж територіальних обмежень у використанні земель при розробленні схем землеустрою адміністративно-територіальних утворень і проектів землеустрою дозволить

підвищити ефективність управління земельними ресурсами і, відповідно, збільшити доходи від земельних платежів в бюджеті різних рівнів.

Разом з тим, формування меж обмежень у використанні земель, як землевпорядний процес, потребує опрацювання методичних підходів до складання схем землеустрою територій адміністративно-територіальних утворень. Територіальне формування меж обмежень у використанні земель різниться залежно від виду адміністративно-територіального утворення: район, населений пункт. Однозначно, всі схеми землеустрою та проекти землеустрою мають містити розділ «Територіальні обмеження у використанні земель».

### **Завдання для самоперевірки**

#### **Підрозділ 6.1.**

1. Обґрунтуйте обов'язковість проведення землеустрою згідно Закону України «Про землеустрій».

2. Перелічіть види документації із землеустрою, у яких зазначаються відомості про обмеження у використанні земель за Земельним кодексом України.

3. Яким законодавчим документом розширено перелік документації із землеустрою, в якій зазначаються відомості про обмеження у використанні земель (земельних ділянок). Перелічіть цю документацію.

4. Перелічіть відомості про обмеження у використанні земель, які включаються до Державного земельного кадастру.

5. Обґрунтуйте потребу вибудування системної моделі формування та встановлення меж територіальних обмежень у використанні земель, меж обмежень у використанні земельних ділянок та їх реєстрації в Державному земельному кадастрі.

#### **Підрозділ 6.2.**

6. Охарактеризуйте зміст зонування земель за їх категоріями та типами землекористування.

7. Надайте перелік типів та підтипів землекористування при зонуванні земель за їх категоріями та типами землекористування, у чому їх особливість.

8. Наведіть критерії, із врахуванням яких при зонуванні земель за їх категоріями та типами землекористування здійснюється поділ на типи та підтипи землекористування.

9. Охарактеризуйте землі за класами придатності й обмеженнями для сільськогосподарського використання.

10. Надайте роз'яснення зонуванню земель як різновиду територіального планування, наведіть приклади.

11. Перелічіть загальні характеристики територіальних зон.

12. Обґрунтуйте наявність недоліків поділу земель на категорії при зонуванні земель, наведіть приклади.

13. Подайте докази наявності проблем у нормах діючого законодавства і нормативних актах про зонування земель.

### **Підрозділ 6.3.**

14. Сформулюйте основне призначення схеми землеустрою адміністративного району як передпланового документа.

15. Назвіть основні завдання, які вирішуються у схемі землеустрою адміністративного району.

16. Наведіть очікувані результати від реалізації заходів, передбачених схемою землеустрою.

17. Обґрунтуйте першочерговість розгляду потреби в земельних ділянках несільськогосподарських галузей при розробленні схеми землеустрою.

18. Наведіть перелік земель особливо охоронних територій і об'єктів згідно положень Земельного кодексу України.

19. Розкрийте особливість правового режиму використання земель у територіальних зонах при складанні схеми землеустрою району.

20. Зазначте підстави для визначення межі територіальних зон.

21. Сформулюйте особливості формування територіальних зон з особливим режимом використання земель.

## **РОЗДІЛ 7.**

### **ЗЕМЛЕУСТРІЙ – ОСНОВНИЙ ІНСТРУМЕНТ ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК І ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ**

#### **7.1 Проектування меж територіальних обмежень**

У Законі України «Про землеустрій» передбачено розроблення проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів. Ця землевпорядна документація розробляється з метою:

а) збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу;

б) створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму;

в) організації території приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини;

г) проведення науково-дослідних робіт;

г) встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;

д) визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб.

Проектами землеустрою щодо організації і 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 визначаються: місцеположення і розміри земельних ділянок, власники земельних ділянок, землекористувачі, у тому числі орендарі, межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення, водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, а також встановлюється режим використання та охорони їх територій.

Зазначені проекти землеустрою розробляються на підставі укладених договорів між замовниками документації із землеустрою та її розробниками.

А проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду розробляються для біосферних заповідників, природних заповідників, національних природних парків, регіональних ландшафтних парків, ботанічних садів, дендрологічних парків, парків-пам'яток садово-паркового мистецтва та зоологічних парків на землях та земельних ділянках, що включаються до складу цих територій без вилучення у землевласників та землекористувачів.

Слід зрозуміти, що законодавець формуючи такий вид документації об'єднав різні назви категорій земель та типів землекористування керуючись потребою у розв'язанні завдань передбачених цією документацією – організація і встановлення меж територіальних обмежень у використанні земель. Разом із тим, розробляти цей вид документації необхідно для кожної категорії земель та типів землекористування, зокрема, враховуючи їх особливості.

Попри це маємо враховувати особливості проектування меж територіальних обмежень при розробленні цієї землевпорядної документації, до яких відносимо:

- 1) проектування меж територіальних обмежень, розміри яких визначено нормативно-правовими актами;
- 2) проектування меж територіальних обмежень, розміри яких визначаються розрахунковим методом;
- 3) проектування меж територіальних обмежень, розміри яких визначаються під час розроблення землевпорядної документації.

### **7.1.1. Особливості проектування меж містобудівних обмежень**

#### **Земельним та містобудівним законодавством сформовані вимоги стосовно встановлення меж містобудівних обмежень у використанні земель.**

Містобудівні обмеження у використанні земель спрямовані на регулювання:

- прав забудови, реконструкції, реставрації, знесення тощо;
- щільності забудови;
- функціонального призначення будівель і споруд, розташованих на земельній ділянці;
- освоєння підземного і надземного простору;
- розташування будівель і споруд на земельній ділянці;
- об'ємно-планувальних та архітектурно-композиційних характеристик будівель і споруд;
- потужності функціонального використання тощо.

Вагомою підставою для встановлення цих обмежень на використання земельних ділянок є також дотримання вимог стосовно чинних норм, правил і стандартів.

Містобудівний регламент використання земель встановлюється відповідно до державних норм щодо забудови та іншого використання земельних ділянок (містобудівними, природоохоронними, історико-культурними, інженерними, санітарно-епідеміологічними), довго- і короткострокових програм розвитку територій міст, затвердженої містобудівної документації. Дотримання цих обмежень контролюють органи виконавчої влади у сфері містобудування та архітектури.

Обмеження, які накладаються додатково на використання та забудову окремих земельних ділянок у містах, зумовлені:

1. Планами розвитку міста в цілому та окремих його територій у перспективі.
2. Функціонально-планувальною організацією міських територій.
3. Зонуванням території міста за пріоритетними і допустимими видами використання та забудови.
4. Просторовою композицією існуючої забудови.
5. Функціональним навантаженням прилеглих територій.
6. Встановленими нормами та правилами стосовно функціонування окремих територій.

Важливо зазначити, що вже на стадії розроблення плану зонування територій у містах береться за основу формування територіальних зон, у межах яких встановлюються єдині вимоги до використання та забудови. Однак, існує великий перелік обмежень вузького спрямування, що діють на локальному рівні функціонування об'єкта.

При проектуванні меж містобудівних обмежень слід пам'ятати, що їх формування має відбуватись за вимогами містобудівної документації.

Для прикладу наведемо настанови ДБН Б.2.-2-2008.Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження науково-проектної документації щодо визначення меж та режимів використання зон охорони пам'яток архітектури та містобудування.

Цим нормативним документом визначено, що зонами охорони пам'яток архітектури та містобудування є:

- охоронна зона;
- зона регулювання забудови;
- зона охоронюваного ландшафту.

*Охоронна зона* – територія, що виділяється для збереження найближчого середовища пам'ятки, основним чи суттєвим елементом якого вона є, а також для створення оптимальних умов огляду пам'ятки, забезпечення належного її функціонування, охорони від вібрацій, забруднень, затоплення, підтоплення та інших негативних

техногенних і природних впливів.

*Зона регулювання забудови* – забудована чи призначена під забудову територія за межами охоронної зони, на яку поширюється композиційно-видовий вплив пам'ятки. Виконує функції буферної, перехідної та синтезуючої зони у взаємодії пам'ятки з новими об'єктами довкілля.

*Зона охоронюваного ландшафту* – природна чи переважно природна з розосередженою іншою традиційною забудовою територія за межами охоронної зони, з якою пам'ятка має активний візуальний зв'язок. Визначається для збереження і реабілітації природних територій та утворень, які є характерним історичним середовищем пам'ятки і відіграють важливу роль в образі населеного місця або окремого пейзажі, що містить пам'ятку.

Склад охоронного зонування визначається з врахуванням специфіки розміщення пам'ятки в навколишньому середовищі в кожному випадку зокрема. У зонах охорони запроваджують режим, який сприятиме збереженню і пам'яток, і їх містобудівного та композиційного значення. Режимом зон охорони регламентують:

- використання будівель, споруд і територій;
- основні архітектурні риси, масштаб, висоту і розміри в плані об'єктів нової забудови та забудови, що підлягає реконструкції;
- характер благоустрою;
- розпланувальні, будівельні, інженерні, земельні та інші роботи.

У зонах охорони пам'яток регламентують не лише містобудівну, а й архітектурну діяльність з метою збереження та регенерації традиційного характеру середовища пам'яток, їх органічного включення в сучасне архітектурне середовище та максимального використання якостей пам'яток.

Розміри зон охорони пам'яток визначаються з урахуванням:

- цінності самої пам'ятки;
- історико-культурної цінності прилеглих до пам'ятки територій і забудови;

- особливостей композиційного впливу пам'ятки на довкілля;
- пейзажних зв'язків пам'ятки з об'єктами оточення;
- цінності пов'язаного з пам'яткою ландшафту;
- геологічної та гідрогеологічної ситуації;
- техногенного навантаження прилеглих територій.

Наведений приклад свідчить, що основою для визначення правового статусу земель, їх цільового призначення та встановлення меж обмежень у використанні земель слугує містобудівна документація.

### 7.1.2. Особливості проектування меж санітарних обмежень

У попередніх розділах зазначалось, що до санітарних обмежень віднесено:

- зони санітарної охорони (ЗСО);
- санітарно-захисні зони (СЗЗ).

Особливістю проектування меж санітарних обмежень є те, що спочатку встановлюються межі режимоутворюючого об'єкту, а далі – проектуються межі зон обмежень.

Наприклад, межа зони санітарної охорони (ЗСО) навколо об'єктів водопостачання встановлюється з метою охорони водних об'єктів у районах забору води для централізованого водопостачання населення, лікувальних і оздоровчих потреб.

*Зона санітарної охорони* – територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони водопровідних споруд.

Порядок та розміри ЗСО визначають відповідно до Водного кодексу, Закону України «Про питну воду та питне водопостачання» (ст.ст. 33-38) та постанови Кабінету Міністрів України «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів». Межі ЗСО водних об'єктів визначаються проектом землеустрою. ЗСО поверхневих та підземних водних об'єктів поділяються на три пояси особливого

режиму:

1) *перший пояс* (суворого режиму) охоплює територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водовідвідного каналу;

2) *другий і третій пояси* (обмежень і спостережень) – це територія, призначена для охорони джерел водопостачання від забруднення.

*Режим використання, яким регулюється перелік обмежень та заходів охорони, залежить від поясу та виду джерел водопостачання (поверхневі/підземні).*

З метою збереження природних властивостей наявних лікувальних ресурсів, запобігання забрудненню, пошкодженню та передчасному виснаженню цих об'єктів встановлюються округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони.

*Округ санітарної охорони* – це територія земної поверхні, зовнішній контур якої збігається з межею курорту. В межах цієї території забороняються будь-які роботи, що спричиняють забруднення ґрунту, повітря, води, завдають шкоди лісу, іншим зеленим насадженням, сприяють розвиткові ерозійних процесів і негативно впливають на природні лікувальні ресурси, санітарний та екологічний стан природних територій курортів. Для курортів, які використовують родовища корисних копалин, що належать до природних лікувальних ресурсів (підземні мінеральні води, лікувальні грязі тощо), встановлюються округи гірничо-санітарної охорони. Округ санітарної охорони поділяється на три зони:

- перша (зона суворого режиму);
- друга (зона обмежень);
- третя (зона спостережень).

*Зона суворого режиму* охоплює місця виходу на поверхню мінеральних вод, території, на яких розташовані родовища лікувальних грязей, мінеральні озера, лимани, вода яких використовується для лікування, пляжі, а також прибережну смугу моря і прилеглу до пляжів територію шириною не менше як 100 метрів.



*Зона обмежень охоплює:* територію, з якої стікають поверхневі та ґрунтові води до місця виходу на поверхню мінеральних вод або до родовища лікувальних грязей до мінеральних озер та лиманів, місць неглибокої циркуляції мінеральних та прісних вод, які формують мінеральні джерела; природні та штучні сховища мінеральних вод і лікувальних грязей; територію, на якій розташовані санаторно-курортні заклади та заклади відпочинку і яка призначена для будівництва таких закладів; парки, ліси та інші зелені насадження, використання яких без дотримання вимог природоохоронного законодавства та правил, передбачених для округу санітарної охорони курорту, може призвести до погіршення природних і лікувальних факторів курорту.

*Зона спостережень* охоплює всю сферу формування і споживання гідромінеральних ресурсів, лісові насадження навколо курорту, а також території, господарське використання яких без дотримання встановлених для округу санітарної охорони курорту правил може несприятливо впливати на гідрогеологічний режим родовищ мінеральних вод і лікувальних грязей, ландшафтно-кліматичні умови курорту, на його природні та лікувальні фактори.

Межі зон санітарної охорони встановлюються в порядку розроблення проектів землеустрою.

Загальною рисою зон санітарної охорони є встановлення суворих обмежень щодо провадження будь-якої діяльності (призначені повною мірою відвернути ймовірність забруднення джерел водопостачання або курортних і лікувальних властивостей місцевості).

*Санітарно-захисна зона (СЗЗ)* – територія навколо потенційно небезпечного підприємства, в межах якої проживати людям, вести господарську діяльність заборонено, а її розміри встановлюються проектною документацією за погодженням з органами державного регулювання безпеки відповідно до нормативних документів.

Розміри санітарно-захисних зон визначаються Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, відповідно до яких встановлено п'ять класів шкідливості промислових підприємств, які можуть бути розміщені в межах населених пунктів.

Розмір санітарно-захисної зони становить: I клас – від 3000 до 1000 м; II клас – 500 м; III клас – 300 м; IV клас – 100 м; V клас – 50 м.

У межах санітарно-захисних зон забороняється розміщення:

- житлових будинків, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих закладів загального та спеціального призначення;
- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

Не допускається використання земель санітарно-захисної зони для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ. Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються зазначеними вище речовинами, визначається за погодженням з територіальними органами Міністерства аграрної політики та Міністерства охорони здоров'я України.

В межах санітарно-захисної зони дозволяється розташовувати комунально-складські об'єкти, до яких віднесено:

- 1) пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управління, конструкторських бюро, навчальних закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням окремого та прилеглих підприємств;
- 2) стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджувальні споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання тощо.

Для прикладу наведемо розміри санітарно-захисних зон для підприємств по обробці тваринних продуктів.

Клас I. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Заводи клеєварочні, які виготовляють клей із залишків шкіри, польової та звалювальної кістки та інших тваринних відходів та покидьків.

2. Виробництво технічного желатину із польової кістки, що загнила, мездри, залишків шкіри та інших тваринних відходів і покидьків із зберіганням їх на складі та на відкритому повітрі.

3. Утильзаводи по переробці трупів тварин, риб, їх частин та інших тваринних відходів і покидьків (перетворення в жири, корм для тварин, добрива та ін.).

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Заводи кістковипалювальні та кісткомельні.

2. Підприємства по розтопленню сала (виробництво технічного сала) в кількості понад 30 т/рік.

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Підприємства по обробці сирих хутряних шкір тварин та фарбуванню: овчинно-шубні, овчинно-дубильні, хутряні; виробництва замші, сап'яну, лайки та ін. з переробкою відходів.

2. Підприємства по обробці сирих шкір великих тварин: шкіро-сиром'ятні та шкіро-дубильні (виробництво підошовного матеріалу, напіввалу, виростку і опойка) – з переробкою відходів.

3. Підприємства по топленню сала (виробництво технічного сала) у кількості до 30 т/рік.

4. Підприємства по миттю вовни.

5. Склади мокросолоних та необроблених шкір (понад 200 штук).

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Виробництво скелетів та наочного приладдя із трупів тварин.

2. Комбікормові заводи (виробництво кормів для тварин з харчових відходів).

3. Виробництво валяльне та повстяне.

4. Виробництво желатину вищого сорту із свіжих незагнивших кісток, з мінімальним строком зберігання на спеціально обладнаних складах з охолодженням.

5. Підприємства по обробці волоса, щетини, пуху, пера, рогів та копит.

6. Виробництва кишково-струнні та кетгутіві.

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Виробництво лакових шкір.

2. Виробництво виробів із вичиненої шкіри.

3. Виробництво щіток із щетини та волоса.

4. Склади мокросолоних шкір (до 200 штук) для тимчасового зберігання (без обробки).

5. Валяльні майстерні.

СЗЗ також встановлюють навколо споруд зовнішнього транспорту, міських загально-товарних та спеціалізованих складів, сільськогосподарських підприємств, очисних споруд господарсько-побутової каналізації, наземно-підземних гаражів, відкритих стоянок легкових автомобілів та станцій технічного обслуговування, радіолокаційних засобів тощо.

*Проектування меж обмежень СЗЗ навколо споруд зовнішнього транспорту здійснюється на підставі розрахунків відповідно до визначених норм і правил та залежать від:*

- об'єкта зовнішнього транспорту і його класу (аеропорт, аеродром, залізничні станції та колії, морські та річкові порти, автовокзали);

- виду негативного та напруженого впливу на навколишнє середовище (шум, вібрація, радіаційне і електромагнітне випромінювання тощо);

- інтенсивності руху транспорту;

- обсягу пасажирських та вантажних перевезень;

- призначення будівель, щодо яких встановлюється СЗЗ.

*Проектування меж обмежень СЗЗ навколо складів залежать від:*

- товарів та сировини, що зберігається;

- місткості складів;

- способу і технологій зберігання товарів та сировини;
- функціонального використання об'єктів, щодо до яких встановлюється СЗЗ.

*Проектування меж обмежень СЗЗ навколо сільськогосподарських підприємств* здійснюється на підставі «Санитарных правил для животноводческих предприятий» № 4542-87, «Санитарных правил и норм размещения, устройства и эксплуатации малых ферм для содержания животных (скота, птицы, зверей) в населенных пунктах Украинской ССР» № 5.02-12/Н та ДБН Б.2.4-3-95 «Генеральні плани сільськогосподарських підприємств» із урахуванням:

- спрямування та потужності сільськогосподарського підприємства;
- технологічних процесів, що застосовуються;
- функціонального використання об'єктів, щодо до яких встановлюється СЗЗ.

*Проектування меж обмежень СЗЗ навколо очисних споруд каналізації* здійснюється з урахуванням:

- видів очисних споруд (дощова каналізація, господарсько-побутова);
- призначення споруд (споруди механічного та біологічного очищення, поля фільтрації, поля зрошення, насосні станції тощо);
- продуктивності споруд (тис. куб. м/добу);
- технологій очищення;
- функціонального використання об'єктів, щодо яких встановлюється СЗЗ.

*Проектування меж обмежень СЗЗ навколо гаражів та стоянок легкових автомобілів* здійснюється з урахуванням таких особливостей:

- розташування гаражів і стоянок (наземне/підземне);
- кількості легкових автомобілів;
- функціонального використання об'єктів, щодо до яких встановлюється СЗЗ.

Основними критеріями проектування меж обмежень СЗЗ

*навколо станцій технічного обслуговування та автозаправних станцій* є кількість постів і функціональне використання об'єктів, щодо яких встановлюється СЗЗ.

*Проектування меж обмежень санітарно-захисних зон навколо об'єктів джерел випромінювання* здійснюється розрахунковими методами з урахуванням:

- складу і призначення об'єкта;
- потужності, робочої частоти, типу і висоти установки антен над рівнем землі;
- рельєфу місцевості;
- поверховості і планувального рішення існуючої забудови.

Навколо кладовищ також встановлюються та *проектуються межі обмежень СЗЗ*. Вимоги щодо організації та утримання цих об'єктів регламентуються паралельно з іншими нормами і правилами ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України».

### **7.1.3. Особливості проектування меж спеціальних обмежень та особливої охорони**

До спеціальних територіальних обмежень у використанні земель відносимо:

1) території військової частини та військових об'єктів і їх зони, а саме: а) зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань; б) зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів; в) прикордонна смуга.

2) територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи,

3) зона надзвичайної екологічної ситуації.

Проектування меж даних обмежень має свої особливості на яких зупинимось.

Для проектування меж зон особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань та

зон особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів першочергово мають визначатися межі вказаних режимоутворюючих об'єктів, наступний етап – формування територій з обмеженим режимом використання, що встановлюються навколо таких об'єктів із метою їх фізичної охорони, захисту населення від їх впливу.

Законом України «Про використання земель оборони» до зон з особливим режимом використання земель віднесено прикордонну смугу. Правовий режим прикордонної смуги визначається Законом України «Про державний кордон».

Законом України «Про землеустрій» передбачено вид робіт під назвою «Технічна документація із землеустрою щодо визначення державного кордону України». Це означає, що без встановлення кордону встановити межі прикордонної смуги неможливо.

Законодавством визначено, що державний кордон України – це лінія і вертикальна поверхня, що проходить по цій лінії, які визначають межі території України – суші, вод, надр, повітряного простору. Державний кордон України, якщо інше не передбачено міжнародними договорами України, встановлюється:

- ❖ на суші – по характерних точках і лініях рельєфу або ясно видимих орієнтирах;
- ❖ на морі – по зовнішній межі територіального моря України;
- ❖ на судноплавних річках – по середині головного фарватеру або тальвегу річки;
- ❖ на несудноплавних річках (струмках) – по їхній середині або по середині головного рукава річки;
- ❖ на озерах та інших водоймах – по прямій лінії, що з'єднує виходи державного кордону України до берегів озера або іншої водойми. Державний кордон України, що проходить по річці (струмку), озеру чи іншій водоймі, не переміщується як при зміні обрису їхніх берегів або рівня води, так і при відхиленні русла річки (струмка) в той чи інший бік;
- ❖ на водосховищах гідровузлів та інших штучних

водоймах – відповідно до лінії державного кордону України, яка проходила на місцевості до їхнього заповнення;

❖ на залізничних і автодорожніх мостах, греблях та інших спорудах, що проходять через прикордонні ділянки судноплавних і несудноплавних річок (струмків), – по середині цих споруд або по їхній технологічній осі незалежно від проходження державного кордону України на воді.

Державний кордон України простягається на 6992,982 км, з них 5637,982 км становить сухопутна частина, а морська частина кордону – 1355 км (по Чорному морю 1056,5 км; по Азовському морю – 249,5 км; по Керченській протоці – 49 км). На заході Україна межує з Республікою Польща (542,39 км, у т.ч. річкова 187,3 км), Словацькою Республікою (97,852 км, у т.ч. річкова 2,3 км), Угорською Республікою (136,7 км, у т.ч. річкова 85,1 км) та Румунією (613,8 км, у т.ч. річкова 292,2 км і морська 33 км). На півдні кордон з Туреччиною (393 км) проходить по межі виключної економічної зони та континентального шельфу Чорного моря.

Кордони з цими країнами було встановлено за часів Радянського Союзу і на нинішній час потребують проведення процедури редемаркації.

Редемаркація (перевірка) державного кордону – це процес спільної перевірки і відновлення лінії державного кордону на місцевості та позначення її прикордонними знаками на основі діючих договірних документів. Редемаркація передбачає також ремонт та відновлення прикордонних знаків, установлення додаткових знаків, складання нового протоколу – опису, карт, протоколів прикордонних знаків. Створені документи затверджуються відповідно до внутрішнього законодавства кожної сторони.

На півночі та сході Україна межує із Республікою Білорусь (975,2 км, у т.ч. річкова 325,9 км), Російською Федерацією (2295,04 км, у т.ч. сухопутна 1974,04 і морська 321 км), а на південному заході з Республікою Молдова (1222 км, у т.ч. річкова 267 км, Придністров'я 452 км). З цими країнами, колишніми республіками Радянського Союзу, кордон не був встановлений за нормами міжнародного права, а

визначався за матеріалами проєктів внутрішньогосподарського землеустрою та за проєктами формування території і встановлення меж сільських (селищних) рад.

Державний кордон України на місцевості позначається ясно видимими прикордонними знаками, форми, розмір і порядок встановлення яких визначаються законодавством України і міжнародними договорами України.

Для визначення місць встановлення прикордонних знаків на місцевості як вихідні дані приймаються пункти геодезичних і нівелірних мереж держав. За необхідності проводиться згущення геодезичних і нівелірних мереж.

На сухопутній ділянці кордону визначаються координати і висоти центрових прикордонних стовпів та проміжних прикордонних знаків.

На річковій ділянці кордону визначаються координати і висоти прикордонних стовпів, установлених на обох берегах річки.

Координати і висоти прикордонних знаків (стовпів) визначаються геодезичними методами.

Документацію із землеустрою щодо визначення державного кордону України готує комісія, створена Кабінетом Міністрів України, яка узгоджує з відповідною комісією суміжної держави питання визначення державного кордону України.

Затвердження документації із землеустрою щодо визначення та встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону України належить до повноважень Верховної Ради України – на основі узгодженого рішення комісій готується протокол визначення державного кордону України і відповідні графічні матеріали, які погоджуються Кабінетом Міністрів України і подаються на розгляд Верховної Ради України.

Після затвердження даної документації можна встановлювати межі прикордонної смуги з обмеженим режимом використання земель.

Стосовно встановлення меж території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, то дана територія визначена і межі встановлені тільки по периметру даної зони.

Проектування меж зон надзвичайної екологічної ситуації здійснюється в такому порядку: 1) визначаються межі території на якій виникла надзвичайна екологічна ситуація; 2) встановлюються межі зон з обмеженим режимом використання земель взаємності від наслідків надмірного забруднення навколишнього природного середовища, руйнівного впливу стихійних сил природи та інших факторів, що спричинили надзвичайну екологічну ситуацію.

#### **7.1.4. Особливості проектування меж еколого-технологічних обмежень.**

До **еколого-технологічного типу** територіальних обмежень у використанні земель, як уже зазначалось, відносимо:

- території особливо цінних агровиробничих груп ґрунтів;
- території еколого-технологічних груп (ЕТГ) і підгруп земель;
- території ерозійного районування (зонування).

Специфіка проектування меж еколого-технологічних територіальних обмежень вирізняється з поміж інших тим, що в даному випадку відсутні режимоутворюючі об'єкти і межі визначаються розрахунковим і дослідницьким методами.

Підставою для визначення межі території особливо цінних агровиробничих груп ґрунтів та межі території ерозійного районування (зонування) є ґрунтові дослідження.

А межі території еколого-технологічних груп (ЕТГ) і підгруп земель визначаються на підставі проведених досліджень та розрахунків.

Наприклад, орні землі рекомендується поділяти на три технологічні групи.

До I групи відносять нееродовані й слабоеродовані землі, розташовані на схилах крутістю до 3°. На цих землях розмішуються польові сівозміни з максимальним, за потреби, насиченням просапними культурами.

До II технологічної групи відносять землі, розташовані на схилах крутістю 3-7° з перевагою незмитих ґрунтів (за наявності також слабо-

і середньозмитих). На землях II групи проектується зерно-трав'яні та ґрунтозахисні сівозміни з унеможливленням розміщення чорного пару, просапних культур (технічні, овочеві, баштанні, кормові коренеплоди, картопля) та інших ерозійно нестійких культур.

Землі III технологічної групи включають схили крутістю понад 7° та деградовані й малопродуктивні землі, господарське використання яких є екологічно небезпечним та економічно неефективним. Ці землі вилучаються з інтенсивного використання, підлягають залуженню та виведенню з орних земель і трансформації їх у природні кормові угіддя або лісові насадження.

Межі між I і II технологічними групами земель одночасно є межами між польовими та ґрунтозахисними сівозмінами і фіксуються на місцевості різними елементами облаштуваності території (лісосмугами, валами-дорогами, валами-канавами та ін.).

#### 7.1.5. Особливості проектування меж охоронних зон режимотворюючих об'єктів

Особливість проектування меж охоронних зон полягає в тому, що законодавством визначено перелік режимотворюючих об'єктів навколо яких вони формуються, а їхні розміри визначаються у відповідності до нормативно-правових актів.

Для прикладу розглянемо *охоронні зони навколо об'єктів транспорту, які можуть встановлюватися*:

1) уздовж земель залізничного транспорту для забезпечення у межах смуги відведення нормальної експлуатації залізничних колій, ліній електропостачання та зв'язку, інших пристроїв та об'єктів залізничного транспорту загального користування, а також у місцях, де є небезпека зсувів, обвалів, розмивів, селів, снігозанесень та інших небезпечних впливів;

2) уздовж земель трубопровідного транспорту для забезпечення належних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню та для зменшення можливого негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля в цілому. Розмір охоронних зон навколо об'єктів трубопровідного транспорту

залежить від таких чинників:

- об'єкта (трубопровід, насосні, газорозподільні, компресорні станції тощо);
- речовини транспортування;
- класу трубопроводу;
- діаметру трубопроводу;
- середнього схилу місцевості у напрямку стоку.

*Охоронні зони навколо об'єктів енергетики* встановлюються для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля.

*Охоронні зони електричних мереж* встановлюються уздовж повітряних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидва боки лінії від крайніх проводів за умови невідхильного їх положення на відстань, розмір якої регламентується залежно від виду та потужності електромережі.

*Охоронні зони* також встановлюються навколо споруд кабельних, радіорелейних і повітряних ліній електрозв'язку операторів телекомунікацій усіх форм власності, що експлуатуються, перебувають на стадії прийняття в експлуатацію, будуються або проектуються.

Різні види охоронних зон встановлюються навколо:

- нафтопроводів;
- об'єктів для гідрометеорологічних спостережень ;
- електроустановок;
- геодезичних пунктів та ін.

Правовий режим охоронних зон може суттєво відрізнятися залежно від об'єкта, навколо якого їх встановлено. Загальною рисою всіх охоронних зон є обмеження певних видів використання земельної ділянки, зміст яких визначається відповідним галузевим законодавством.

Розглянемо особливості проектування *водоохоронних зон*. Це пов'язано з тим, що в деяких випадках їх межі визначено

законодавством та нормативно правовими актами, а в інших – визначаються розрахунковим методом.

Проектування водоохоронної зони включає визначення її внутрішньої і зовнішньої меж.

Внутрішня межа водоохоронної зони збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті.

Зовнішня межа водоохоронної зони, як правило, прив'язується до наявних контурів сільськогосподарських угідь, шляхів, лісосмуг, меж заплів, надзаплівних терас, бровок схилів, балок та ярів і визначається найбільш віддаленою від водного об'єкта лінією:

- а) затоплення при максимальному повеневому (паводковому) рівні води, що повторюється один раз на десять років;
- б) берегоруїнування, меандрування;
- в) тимчасового та постійного підтоплення земель;
- г) ерозійної активності;
- д) берегових схилів і сильноеродованих земель.

Межі зони затоплення при максимальному повеневому (паводковому) рівні води, що повторюється один раз на десять років, визначаються відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 31 січня 2001 р. № 87 «Про порядок використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків» і приймаються згідно з даними державних органів водного господарства, органів екології і природних ресурсів та обласних державних адміністрацій.

Межі берегоруїнування, меандрування визначаються за даними спеціальних гідрологічних обстежень (за їхньої наявності) відповідно до типу руслових процесів, закономірностей розвитку річкового русла та його деформації.

Межі тимчасового та постійного підтоплення земель визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 31 січня 2001 р. № 87 і приймаються згідно з даними державних органів водного господарства, органів екології і природних ресурсів та обласних державних адміністрацій.

Межі ерозійної активності визначаються за даними топографо-геодезичних зйомок як межі ярів, берегів чи схилів, що інтенсивно

розвиваються, улоговин, по яких стікають дощові води, а також гірських масивів, крутосхилів (понад 15°), що включають усю зону можливої ерозії (весь схил чи яр).

Межі берегових схилів визначаються як прилеглі до водного об'єкта землі із крутістю 5° і більше (весь схил).

Межі сильноеродованих земель визначаються за даними ґрунтових обстежень як земельні угіддя із сильноеродованими ґрунтовими відмінами.

Зовнішня межа водоохоронної зони на землях сільських населених пунктів, землях сільськогосподарського призначення, лісгосподарського призначення, на територіях водогосподарських, лісгосподарських, рибогосподарських підприємств, а також на землях інших власників та користувачів визначається з урахуванням:

- ❖ зони санітарної охорони джерел питного водопостачання;
- ❖ розрахункової зони переробки берегів;
- ❖ лісових насаджень, що найбільшою мірою сприяють охороні вод із зовнішньою межею не менш як 1000 м від урізу меженного рівня води;
- ❖ усіх земель відводу на існуючих меліоративних системах, але не менш як 200 м від бровки каналів чи дамб.

Межі зон санітарної охорони джерел питного водопостачання приймаються відповідно до проектів зон санітарної охорони.

Межі розрахункової зони переробки берегів визначаються за даними спеціальних гідрологічних обстежень (за їхньої наявності).

Межі лісових насаджень встановлюються за даними топографо-геодезичних зніманих і Державного земельного кадастру.

Межі земель відводу на існуючих меліоративних системах приймаються за даними Державного земельного кадастру.

Для гірських і передгірських річок зовнішня межа водоохоронної зони визначається з урахуванням геоморфологічних та гідрологічних умов, а також селевих та зсувних явищ відповідно до даних спеціальних гідрологічних обстежень (за їхньої наявності).

На землях міст і селищ міського типу розмір водоохоронної зони, як і прибережної захисної смуги, встановлюється відповідно до

існуючих на час встановлення водоохоронної зони конкретних умов забудови.

Водоохоронна зона морів, морських заток і лиманів, як правило, збігається з прибережною захисною смугою і визначається шириною не менш як 2 км від урізу води.

За відсутності обрушення берега або його ерозійної активності та при вузькій смузі підтоплення ширина водоохоронних зон встановлюється:

- ❖ для малих річок – не менш як 250 м;
- ❖ для середніх – не менш як 500 м;
- ❖ для великих – за розрахунком згідно з п. 4.5.9 цього

Стандарту;

- ❖ у межах населених пунктів – згідно з ситуацією, що склалася, з урахуванням забудови на час розроблення проекту, але не менш як 10 м від бровки схилу берега згідно з умовами експлуатації річки.

Розрахунок ширини водоохоронної зони ( $B_3$ ) здійснюється за принципом еталона шляхом визначення оптимальної ширини смуги, що може перехопити поверхневий схиловий стік, та переходу від еталона до інших умов схилу методом введення відповідних коефіцієнтів за формулою:

$$B_3 = C_p + L_p, \quad (7.1)$$

$$\text{зокрема } L_p = L_0 \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \pm L_i, \quad (7.2)$$

де  $C_p$  – ширина смуги від середньомежного рівня води до межі можливого затоплення, яке повторюється один раз на 100 років, що приймається не меншою 100 м;

$L_p$  – ширина водоохоронної зони від межі можливого затоплення, яке повторюється один раз на 100 років, до зовнішньої межі водоохоронної зони;

$L_0$  – ширина водоохоронної зони еталона в середніх умовах, м;

$K_1, K_2, K_3, K_4, K_5, K_6$  – коефіцієнти переходу, що визначаються відповідно до п. 4.5.9.2–4.5.9.7 цього Стандарту;

$L_i$  – поправка до ширини  $L_p$ , що враховує зміну крутості схилу, м. Ширина водоохоронної зони еталона в середніх умовах уздовж великих річок приймається згідно з табл. 7.1. Для листяного лісу на супіщаних ґрунтах з північною експозицією схилу та крутістю  $2,5^\circ$  ширина водоохоронної зони еталона приймається 700 м.

Таблиця 7.1.

#### Ширина водоохоронної зони еталона в середніх умовах уздовж великих річок

Характеристика лісу, земельних угідь	Ширина водоохоронної зони ( $L_0$ ), м <sup>3</sup> експозиції схилу за крутості схилу близько $2^\circ$ (50%)			Ширина водоохоронної зони за нульової крутості схилу, м
	С, ПдС, ПнЗ	Пн, ПнС, З	Пд, ПдЗ	
<i>Пісок, супісок, торф</i>				
Хвойний ліс	900	1200	1400	300
Мішаний ліс	1100	1300	1600	425
Листяний ліс	1100	1400	1700	450
Рілля вздовж схилу, багаторічні перелоги під випасом, цілина	2800	3500	4200	1100
<i>Легкий та середній суглинок</i>				
Хвойний ліс	1350	1800	2100	580
Мішаний ліс	1500	1950	2400	640
Листяний ліс	1650	2100	2500	670
Рілля вздовж схилу, багаторічні перелоги під випасом, цілина	4200	5250	6300	5150
<i>Важкий суглинок, глина</i>				
Хвойний ліс	1800	2400	2800	780
Мішаний ліс	2000	2600	3200	850
Листяний ліс	2200	2800	3400	900
Рілля вздовж схилу, багаторічні перелоги під випасом, цілина	5600	7000	8400	2200

Коефіцієнт переходу від середньобагаторічного максимуму схилового стоку до стоку розрахункової 1%-ї забезпеченості ( $K_1$ ) визначається на основі коефіцієнта варіації (мінливості)  $C_v$  – коефіцієнт варіації (мінливості)

Карпати	Крим	Полісся	Лісостеп	Степ
0,4-0,3	0,7-0,4	0,7-0,3	0,6-0,4	0,8-1,5



Коефіцієнт переходу від миттєвого максимуму весняної повені до середньодобового ( $K_2$ ) вводиться для приток 1-го порядку (200 км  $> D > 50$  км, де  $D$  – довжина притоку, км):

$K_2$	Лісова зона		Лісостеп	Степ
	хвойні	Мішані, листяні		
	0,56	0,35	0,30	0,25

Для приток завдовжки до 50 км вводиться коефіцієнт переходу від середньодобової до середньопаводкової витрати, що дорівнює 0,5. Коефіцієнт переходу від листяного лісу до інших його видів ( $K_3$ ):

$K_3$	Листяний	Мішаний	Хвойний	Безлісий схил
		1	0,92	0,85

Коефіцієнт переходу від супіщаних до інших за механічним (гранулометричним) складом ґрунтів ( $K_4$ ):

$K_4$	Легкі (пісок, супісок, торф)	Середні (легкі та середні суглинки)	Важкі (важкі суглинки, глина, скельні ґрунти)
		1,0	1,5

Коефіцієнт переходу від північної експозиції до інших експозицій ( $K_5$ ):

$K_5$	Експозиція схилу		
	ПнС і З	С, ПдС, ПнЗ	Пд і ПдЗ
	1,0	0,8	1,2

Коефіцієнт переходу від вкритого лісом схилу до безлісого схилу ( $K_6$ ):

$K_6$	Оранка впоперек схилу	Оранка вздовж схилу та багаторічні перелоги	Перелоги під випасом та цілина
		1,6	2,4

Величина поправки до ширини  $L_p$ , що враховує зміну крутості схилу порівняно з еталоном у  $2,5^\circ$ , ( $L_i$ ) визначається за формулою:

$$L_i = 0,27 \times L_p \times I, \quad (7.3.)$$

де 0,27 – коефіцієнт, що визначений за середніми даними зміни коефіцієнта весняного схилового стоку у багатоводні роки;

$L_p$  – ширина водоохоронної зони, визначена за формулою без урахування  $L_i$ ;

$I$  – різниця у градусах між фактичним нахилом схилу та  $2,5^\circ$  (за крутості понад  $2,5^\circ$  має додатні значення, з менше  $2,5^\circ$  – від'ємні).

Враховуючи, що ліси мають значну водоохоронну функцію, межі водоохоронних зон у них не встановлюються.

## 7.2. Зміст розділу «формування меж обмежень у використанні земель і земельних сервітутів» у документації із землеустрою

У документації із землеустрою розділ «*формування та встановлення меж територіальних обмежень у використанні земель*», дотримуючись логічної моделі методологічного процесу землевпорядних дій щодо формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель (рис. 6.1) має містити: *графічну (планово-картографічну), описову та правову складові*.

В *графічній (планово-картографічній)* частині визначаються місцерозташування та межі:

- режимоутворюючого об'єкта (за наявності такого об'єкта);
- охоронних зон навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів;
- охоронних зон уздовж ліній зв'язку, електропередачі, земель транспорту, навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їхнього обслуговування, для запобігання негативного впливу їх на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти;
- зон санітарної охорони навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення та інші, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності;
- санітарно-захисних зон навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо з метою відокремлення таких

об'єктів від територій житлової забудови;

- зон особливого режиму використання земель;
- особливо цінних земель;
- зон захисту земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- земельних сервітутів;
- інших обмежень і обтяжень у використанні земель

визначених законодавством України.

В описовій частині має міститись така інформація:

- перелік та опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);
- перелік територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель, який включає: вид; тип; опис меж; площу; зміст обмеження;
- експлікація земель, на які встановлені природоохоронні, містобудівні, технолого-екологічні, спеціальні та санітарні обмеження у використанні земель в розрізі землекористувачів.

В правовій частині має міститись така інформація:

- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель;
- землевпорядні та містобудівні регламенти;
- акти перенесення в натуру (на місцевість) меж територіальних обмежень у використанні земель, режимоутворюючих об'єктів (за наявності таких об'єктів), приймання-передачі межових знаків на зберігання;
- рішення про затвердження документації із землеустрою.

Складання електронного документа, внесення до Державного земельного кадастру територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель розглянемо в наступно розділі.

Формування та встановлення меж обмежень у використанні земельних ділянок, земельних сервітутів має здійснюватись враховуючи логічну модель методологічного процесу

землевпорядних дій стосовно встановлення меж обмежень у використанні земельних ділянок, земельних сервітутів.

Сутність методологічного процесу землевпорядних дій щодо встановлення меж обмежень у використанні земельних ділянок ґрунтується на тому, що без встановлених і зареєстрованих в Державному земельному кадастрі меж територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель не можливе встановлення меж обмежень у використанні земельних ділянок.

У документації із землеустрою розділ **«формування меж обмежень у використанні земельних ділянок, земельних сервітутів»** дотримуючись методологічного процесу землевпорядних дій щодо їх формування, має містити *графічну (кадастрового плану земельної ділянки), описову та правову* складові.

В графічній (кадастровий план земельної ділянки) частині зазначаються місцезонаштування та межі:

- режимоутворюючого об'єкта (за наявності такого об'єкта) встановленої і зареєстрованої в Державному земельному кадастрі межі режимоутворюючого об'єкта;
- зон обмежень у використанні земельної ділянки або її частини;
- встановлених і зареєстрованих в Державному земельному кадастрі меж територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель, земельних сервітутів зареєстрованих в Державному земельному кадастрі.

В описовій частині має міститись така інформація:

- перелік та опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта) зареєстрованого в Державному земельному кадастрі;
- перелік обмежень у використанні земель, земельних сервітутів містить: вид; тип; опис меж; площу; зміст обмеження зареєстрованих у Державному земельному кадастрі;
- відомості про перелік заборонених видів діяльності з посиланням на землевпорядні та містобудівні регламенти, строк дії обмеження;

- відомості про перелік обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на землевпорядні та містобудівні регламенти, строк дії обмеження;

- експлікація земельних угідь, на які встановлені природоохоронні, містобудівні, технолого-екологічні, спеціальні та санітарні обмеження у використанні земель зареєстровані в Державному земельному кадастрі.

В правовій частині має міститись така інформація:

- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель;

- інформація про документи, на підставі яких встановлено земельний сервітут;

- землевпорядні та містобудівні регламенти;

- акти перенесення в натуру (на місцевість) меж обмеження у використанні земельної ділянки, або її частини, режимоутворюючого об'єкта (за наявності такого об'єкта), приймання-передачі межових знаків на зберігання;

- рішення про затвердження документації із землеустрою.

Розглянемо зміст проекту відведення земельної ділянки під режимоутворюючий об'єкт, результатом розроблення якого встановлюються межі обмежень у використанні земельних ділянок розміри яких визначаються проектними рішеннями.

В умовах нових земельних відносин необхідно усвідомити, що відведення земельної ділянки під режимоутворюючий об'єкт навколо якого формується певна зона обмежень у використанні земель, має свої особливості.

З огляду на це, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки під режимоутворюючий об'єкт має складатися з двох розділів, а саме: 1) відведення земельної ділянки під режимоутворюючий об'єкт; 2) формування меж обмежень у використанні сусідніх земельних ділянок.

Розділ 1. Відведення земельної ділянки під режимоутворюючий об'єкт має містити:

- завдання на розроблення проекту землеустрою;

- пояснювальну записку;

- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);

- рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);

- письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;

- довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;

- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування (у разі формування земельної ділянки);

- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва III-V категорії складності, які розташовані на земельній ділянці;

- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);

- розрахунок розміру збитків власникам землі та землекористувачам (у випадках, передбачених законом);

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);

- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого

режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки); зон обмежень у використанні земельної ділянки, або її частини, встановлених і зареєстрованих в Державному земельному кадастрі меж територіальних обмежень, обтяжень у використанні земель, земельних сервітутів зареєстрованих в Державному земельному кадастрі;

- перелік обмежень у використанні земель, земельних сервітутів: вид; тип; опис меж; площа; зміст обмеження зареєстрованих в Державному земельному кадастрі;

- відомості про перелік заборонених видів діяльності з посиланням на землевпорядні та містобудівні регламенти, строк дії обмеження;

- відомості про перелік обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на землевпорядні та містобудівні регламенти, строк дії обмеження;

- перелік обмежень у використанні земельних ділянок за типами обмежень;

- вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);

- кадастровий план земельної ділянки з зазначеними межами обмежень;

- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);

- матеріали погодження проекту землеустрою.

Розділ 2. Формування меж обмеження у використанні сусідніх земельних ділянок має містити:

- письмову згоду землевласників (землекористувачів), засвідчену нотаріально (у разі встановлення обмеження у використанні земельних ділянок на підставі проектних рішень), або рішення суду;

- матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;

- відомості про обчислення площі земельних ділянок;

- експлікація земель на які встановлюються обмеження у використанні земель на підставі проектних рішень в розрізі землекористувачів відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

- відомості про перелік заборонених видів діяльності з посиланням на землевпорядні та містобудівні регламенти, строк дії обмеження в розрізі землекористувачів відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

- відомості про перелік обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на землевпорядні та містобудівні регламенти, строк дії обмеження в розрізі землекористувачів відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

- кадастрові плани земельних ділянок із зазначеним місцем розташування та обмеження або її частини;

- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);

- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень у використанні земельної ділянки, або її частини;

- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання;

- землевпорядні та містобудівні регламенти;

- рішення про затвердження документації із землеустрою;

- складання електронного документу, внесення до Державного земельного кадастру обмежень у використанні земельних ділянок.

### **7.3. Порядок встановлення меж обмежень у використанні земель і земельних сервітутів**

На даний час законодавством не врегульовано порядок встановлення меж обмежень у використанні земель, частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту. Погляди науковців у вирішенні цієї проблеми різняться, оскільки одні дотримуються думки що достатньо зафіксувати їх межі у складі Державного земельного кадастру та відобразити на графічних матеріалах, інші – вбачають за доцільне виносити також їх у натуру.

Розглянемо встановлення меж обмежень у використанні земель, частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту із винесенням їх у натуру.

Статтею 47 Закону України «Про землеустрій» визначено, що проекти землеустрою щодо організації і 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 включають акт перенесення в натуру (на місцевість) меж території природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у натурі (на місцевості);

Закріплення межовими знаками меж обмежень у використанні земель, частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем робіт.

У відповідності до Наказу Державного агентства із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками встановлених зразків. Для встановлення меж можуть використовуватись три види межових знаків.

*Вид перший* – конструкція, яка складається з чотирьох деталей:

- ❖ деталь 1 – металева марка у формі кола діаметром 50 мм і товщиною 1 мм. У центрі марки розміщений отвір для кріплення за допомогою закладного дюбеля (деталь 2) та стержня фіксуючого (деталь 3). За периметром кола угорі розміщений напис «межовий знак», унизу – «Україна». Під отвором нанесено номер межового знака з десяти символів, вище отвору нанесено унікальний ідентифікаційний штрих-код;

- ❖ деталь 2 – закладний дюбель довжиною 120 мм з верхньою основою у формі кола діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

- ❖ деталь 3 – стержень фіксуючий червоного кольору довжиною 127 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру;

- ❖ деталь 4 – стовпчик установочний (у розрізі хрестоподібний) висотою 700 мм з верхньою основою діаметром 60 мм, виготовлений з особливо витривалого полімеру.

Межовий знак у скомплектованому вигляді призначений для закріплення меж земельних ділянок на ґрунтовому покриві.

У разі закріплення меж земельних ділянок, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні стовпчик установочний (деталь 4) може не використовуватись, а закладний дюбель (деталь 2) в такому разі встановлюється в отвір у твердій поверхні.

*Вид другий* – металева труба діаметром 3 - 7 см і висотою 80 - 100 см з привареною у верхній частині металевою пластиною для написів.

*Вид третій* – дерев'яний стовп діаметром не менше 10 см і висотою не менше 100 см з хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15x15 см і висотою 20 см, у верхній частині стовпа робиться виріз для написів.

Кожний межовий знак має номер, який наноситься виконавцем фарбою, що не змивається, та складається з чотирнадцяти символів, які розділяються між собою пунктиром:

- ❖ перші шість – арабські цифри, що визначають рік та місяць встановлення межових знаків;

- ❖ другі три – арабські цифри, які відображають номер кадастрового кварталу;

- ❖ останні п'ять – арабські цифри, що визначають порядковий номер межового знака відповідно до документації із землеустрою.

Закладання межового знака при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ґрунтовій поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині стовпчика установочного, таким чином, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

Закладання межового знака при закріпленні меж земельної ділянки, які збігаються із шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами, а також на асфальтованій або бетонній поверхні здійснюється на глибину, що дорівнює довжині закладного дюбеля, таким чином, щоб на поверхні залишалась верхня основа з металевою маркою.

Закладання межового знака другого чи третього виду при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на ґрунтовій поверхні здійснюється на глибину не менше 70 см. Для забезпечення зберігання на місцевості межового знака другого чи третього виду виконавець окопує його у вигляді круглої канави і над центром насипає курган.

Межові знаки встановлюються у поворотних точках меж земельної ділянки, але не рідше ніж через 200 м. Мінімальна відстань між межовими знаками в поворотних точках меж земельної ділянки не повинна бути меншою 1 м. Встановлення межових знаків здійснюється таким чином, щоб забезпечити можливість їхнього зберігання та створити якомога менше перешкод для руху пішоходів і транспортних засобів.

У місцях, де встановлення межових знаків може створювати незручності у використанні земель сільськогосподарського призначення, межові знаки закладаються на глибину не менше 0,65 м від поверхні землі (ґрунту).

З метою забезпечення схоронності підземних кабельних ліній зв'язку, електромереж, водопроводів, каналізації, газових мереж тощо перед початком виконання робіт із закріплення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) межовими знаками, встановлення яких вимагає проведення земляних робіт на глибині більше ніж 0,3 м, необхідно узгодити можливість їхнього виконання з відповідними підприємствами, установами, організаціями-власниками

(балансоутримувачами) зазначених інженерних мереж.

Межові знаки не встановлюються:

- ❖ у спільних поворотних точках меж суміжних земельних ділянок, на яких раніше встановлено межові знаки. У такому разі раніше встановлений межовий знак використовується для опису кожної суміжної земельної ділянки (суміжних земельних ділянок) у складі відповідної документації із землеустрою;

- ❖ у місцях, де їхнє встановлення неможливе (на водних об'єктах, при забороні проведення земляних робіт). За таких умов поворотні точки меж земельної ділянки можуть позначатися маркуванням фарбою;

- ❖ у поворотних точках меж земельних ділянок, які у визначеному законодавством порядку надані (передані) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування лінійних об'єктів: споруд опорних конструкцій (опори, стояки опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку. В такому разі поворотні точки меж земельної ділянки позначаються фарбою, що не змивається, на металевих табличках, які кріпляться безпосередньо на спорудах опорних конструкцій (опорах, стояках опор) повітряних ліній електропередачі, радіорелейних ліній та ліній зв'язку. Також на вказаних табличках зазначаються розмір земельної ділянки з відповідними розмірами та площею, у тому числі контури базової проекції опори (стояків опор) та зони обмежень (відстань захисту від межі контуру базової проекції опори до межі земельної ділянки згідно з ДБН В.2.5-16-99);

- ❖ на бажання власника (користувача) – у разі, якщо межі земельних ділянок у натурі (на місцевості) збігаються з природними та штучними лінійними спорудами і рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).

Передача межових знаків на зберігання власнику (користувачу) земельної ділянки здійснюється за актом приймання-передачі

межових знаків на зберігання. До акта додається список межових знаків, переданих на зберігання (рис.7.1).

### АКТ

\_\_\_\_\_ «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року  
(назва населеного пункту)

Ми, що нижче підписалися:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

у присутності власників (користувачів) суміжних земельних ділянок:

- \_\_\_\_\_
- \_\_\_\_\_

склали цей акт про таке:

- Межі земельної ділянки за кадастровим № \_\_\_\_\_, яка знаходиться \_\_\_\_\_, (місцезнаходження земельної ділянки) площею \_\_\_\_\_, наданої власнику/користувачу \_\_\_\_\_ (площа земельної ділянки) \_\_\_\_\_ (необхідне підкреслити) земельної ділянки \_\_\_\_\_ (прізвище та ініціали фізичної особи, найменування юридичної особи) для \_\_\_\_\_, закріпленої \_\_\_\_\_ (цільове призначення земельної ділянки)

в натурі (на місцевості) межовими знаками встановленого зразка у кількості \_\_\_\_\_ шт., список яких додається. Схема прив'язки межових знаків до об'єктів і контурів місцевості/абрис (кроки) додається(ються). (необхідне підкреслити)

- Власник/користувач земельної ділянки претензій щодо меж та конфігурації земельної ділянки не має \_\_\_\_\_ (необхідне підкреслити) меж та конфігурації земельної ділянки не має.
- Власниками/користувачами \_\_\_\_\_ суміжних \_\_\_\_\_ земельних ділянок \_\_\_\_\_ (необхідне підкреслити) претензій до існуючих меж не заявлено.
- Межові знаки пред'явлені та передані на зберігання \_\_\_\_\_, (прізвище та ініціали фізичної особи, найменування юридичної особи) який(і) про адміністративну відповідальність за знищення межових знаків згідно з пунктом «є» частини першої статті 211 Земельного кодексу України та статті 56 Кодексу України про адміністративні правопорушення ознайомлений(і).
- Цей акт складений у \_\_\_\_\_ примірниках, один з яких додається до

відповідної документації із землеустрою, другий передається виконавцю робіт, інший(і) - власнику/користувачу земельної ділянки.

(необхідне підкреслити)

Додаток: на \_\_\_\_\_ арк.  
Власник/користувач \_\_\_\_\_  
земельної ділянки \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (ініціали та прізвище)

Виконавець робіт \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (ініціали та прізвище)

М.П.  
Власники/користувачі \_\_\_\_\_ (необхідне підкреслити)  
суміжних земельних ділянок \_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (ініціали та прізвище)

\_\_\_\_\_ (підпис) \_\_\_\_\_ (ініціали та прізвище)

### СПИСОК

#### межових знаків, переданих на зберігання

№ з/п	Номер знака	Абрис та опис місцезнаходження межового знака

Здав \_\_\_\_\_ Приймав \_\_\_\_\_  
(підпис) (ініціали та прізвище) (підпис) (ініціали та прізвище)

Кроки межового знака № _____	
Кадастровий номер земельної ділянки _____	Виконавець робіт _____
	Опис місцезнаходження Видимість на суміжні межові знаки
Склав _____ (посада, підпис, ініціали та прізвище)	

Розглянемо зміст технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту.

Відзначимо, що *суборенда землі* – це передача земельної ділянки її користувачем (орендарем) іншій особі в користування на певний

строк та за умовами, погодженими з орендодавцем. Відповідно до ст. 774 Цивільного кодексу України, ст. 93 Земельного кодексу України, ст. 8 Закону України «Про оренду землі» орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Орендована земельна ділянка або її частина також може бути передана в суборенду, якщо орендодавець упродовж одного місяця не надішле письмового повідомлення про свою згоду чи заперечення.

*Право земельного сервітуту* – це право власника або користувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Статтею 98 Земельного кодексу України передбачено, що встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Сервітут може встановлюватися договором, законом, заповітом або за рішенням суду. В свою чергу, суборенда встановлюється лише на підставі договору.

Укладенню договору суборенди чи сервітуту передують виготовлення документації із землеустрою. Відповідно до ст. 55-1 Закону України «Про землеустрій» для встановлення права суборенди чи сервітуту на частину земельної ділянки виготовляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту.

Встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, проводиться на підставі топографо-геодезичних і картографічних матеріалів.

Технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, включає:

- а) пояснювальну записку;
- б) технічне завдання на складання документації, затверджене замовником документації;

в) кадастровий план земельної ділянки із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

г) матеріали польових геодезичних робіт;

г) копії документів, що є підставою для виникнення прав суборенди, сервітуту.

У пояснювальній записці висвітлюється коротка характеристика об'єкта, нормативно-правова база для виконання робіт, інформаційна база для складання технічної документації, порядок виконання топографо-геодезичних робіт та робіт із землеустрою, результати робіт.

Типове технічне завдання на складання документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки затверджено наказом Держкомзему від 18.05.2010 р. № 376.

На кадастровому плані земельної ділянки відображаються: площа земельної ділянки; зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їхніх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності); координати поворотних точок земельної ділянки; лінійні проміри між поворотними точками меж земельної ділянки; кадастровий номер земельної ділянки; кадастрові номери суміжних земельних ділянок (за наявності); межі земельних угідь; межі частин земельних ділянок, на які поширюється дія обмежень у використанні земельних ділянок, права суборенди, сервітуту; контури об'єктів нерухомого майна, розташованих на земельній ділянці.

Кадастрові плани складаються як на земельні ділянки в цілому, так і на частини земельних ділянок, на які поширюються права суборенди або сервітуту.

Відповідно до виду сервітутів та суб'єктів землеустрою до складу технічної документації додаються такі документи:

- копії правовстановлювальних документів на земельні ділянки (свідоцтва про право на власність, державні акти на право власності на земельні ділянки, договори оренди на земельні ділянки, державні



акти на право постійного користування землею тощо);

- копії правовстановлювальних документів власника (землекористувача) земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди чи сервітуту, а також копії правовстановлювальних документів суб'єкта землеустрою, на користь якого встановлюється суборенда або сервітут;

- рішення відповідного органу самоврядування або виконавчої влади, яка має компетенцію щодо розпорядження даної земельної ділянки (це стосується земель державної та комунальної власності);

- містобудівна документація, що обґрунтовує встановлення права суборенди або сервітуту (в необхідних випадках).

На підставі виготовленої технічної документації відомості про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, вносяться до Державного земельного кадастру для здійснення державної реєстрації цих прав.

### **Завдання для самоперевірки.**

#### **Підрозділ 7.1.**

1. Вкажіть на мету розроблення проектів землеустрою щодо організації і 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.

2. Особливості проектування меж містобудівних обмежень у використанні земель.

3. Наведіть приклад містобудівної документації на підставі якої розробляється документація із землеустрою, в результаті чого встановлюються межі містобудівних обмежень.

4. Особливості проектування меж охоронних зон.

5. Якими законодавчими документами визначаються режим, розміри, межі зони санітарної охорони (ЗСО) поверхневих та підземних водних об'єктів, які в подальшому проектуються та

визначаються в документації із землеустрою.

6. Назвіть округи зон санітарної охорони поверхневих та підземних водних об'єктів, наведіть їх загальні особливості та вкажіть на підставі якої землепорядної документації встановлюються їх межі.

7. Особливості проектування меж санітарно-захисних зон (далі - СЗЗ) і яким нормативним документом визначаються розміри навколо промислових підприємств, перелічіть види заборон і дозволених видів діяльності у їх межах, наведіть приклади.

8. Згідно яких визначених норм і правил здійснюється проектування меж обмежень СЗЗ навколо споруд зовнішнього транспорту, складів, назвіть чинники, що впливають на цей процес.

9. На підставі яких нормативних документів проектується межі обмежень СЗЗ навколо сільськогосподарських підприємств, наведіть чинники, що впливають на цей процес.

10. Згідно яких визначених норм і правил здійснюється проектування меж обмежень СЗЗ навколо очисних споруд, гаражів та стоянок легкових автомобілів, станцій технічного обслуговування та автозаправних станцій, об'єктів джерел випромінювання, назвіть чинники, що впливають на цей процес.

11. Вкажіть на особливості проектування меж зон особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань та зон особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів.

12. Якими законодавчими актами визначається правовий режим прикордонної смуги, обґрунтуйте взаємозв'язок встановлення державного кордону з проектуванням меж прикордонної смуги.

13. На підставі якої землепорядної документації та в якому порядку можна встановлювати межі прикордонної смуги з обмеженим режимом використання земель.

14. Розкрийте особливості встановлення меж території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

15. Наведіть порядок проектування меж зон надзвичайної екологічної ситуації.

16. Доведіть на прикладах специфічну особливість проектування меж еколого-технологічних територіальних обмежень у використанні земель.

17. Розкрийте сутність понять «внутрішня межа», «зовнішня межа», водоохоронної зони, наведіть приклади.

18. Наведіть особливості встановлення меж водоохоронних зон, якими законодавчо-нормативними документами це врегульовано.

19. Назвіть чинники, які мають урахуватися при розробленні документації із землеустрою для визначення зовнішньої межі водоохоронної зони на землях сільськогосподарського призначення.

20. Наведіть приклади розрахунку ширини водоохоронної зони при розробленні документації із землеустрою, які методи тут задіяно.

### **Підрозділ 7.2.**

21. Яку інформацію містить графічна частина землевпорядної документації при формуванні та встановленні меж територіальних обмежень у використанні земель.

22. Яку інформацію містить описова частина землевпорядної документації при формуванні та встановленні меж територіальних обмежень у використанні земель.

23. Яку інформацію містить правова частина землевпорядної документації при формуванні та встановленні меж територіальних обмежень у використанні земель.

24. Яку інформацію містить графічна частина землевпорядної документації при формуванні меж обмежень у використанні земельних ділянок, земельних сервітутів.

25. Яку інформацію містить описова частина землевпорядної документації при формуванні меж обмежень у використанні земельних ділянок, земельних сервітутів.

26. Яку інформацію містить правова частина землевпорядної

документації при формуванні меж обмежень у використанні земельних ділянок, земельних сервітутів.

27. Надайте роз'яснення стосовно змістовної складової документації із землеустрою щодо проекту відведення земельної ділянки під режимоутворюючий об'єкт.

### **Підрозділ 7.3.**

28. Охарактеризуйте види межових знаків якими закріплюються межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) відповідно до Інструкції про встановлення меж.

29. Розкрийте специфіку закладання межового знака (усіх видів) при закріпленні меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

30. Назвіть випадки, при яких межові знаки не встановлюються.

31. Перелічіть матеріали, що вважаються підставою для встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту.

32. Наведіть складові технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту.

## РОЗДІЛ 8.

### РЕЄСТРАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ, ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У СКЛАДІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

#### 8.1. Загальні поняття про порядок реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру

Закон України «Про державний земельний кадастр» визначає сутність земель, формує характер власності, юридично визнані форми володіння й прав, обмежень і зобов'язань, які повинні реєструватися. У відповідності до цього закону об'єктами Державного земельного кадастру є: [92]:

- 1) землі в межах державного кордону України;
- 2) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць;
- 3) обмеження у використанні земель;
- 4) земельна ділянка.

Зупинимося детальніше на обмеженні у використанні земель. Пунктом 4 ст. 111 Земельного кодексу України [134] визначено, що обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правових актів, якими вони були встановлені.

Проте ця норма не виконувалась до набрання чинності Закону України «Про Державний земельний кадастр». Статтею 10

визначено, що одним із об'єктів Державного земельного кадастру є обмеження у використанні земель та зазначено, що до його складу включаються такі відомості про обмеження у використанні земель (ст. 14):

- вид;
- опис меж;
- площа;
- зміст обмеження;
- опис режимоутворюючого об'єкта – контури, назви та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта);
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель.

Статтею 28 зазначеного закону визначено, що до Державного земельного кадастру вносяться відомості про обмеження у використанні земель, яке здійснюється у формі:

- державної реєстрації обмежень у використанні земель;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі обмежень у використанні земель, безпосередньо встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви:

- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності або особи, на користь якої встановлені обмеження, – щодо обмежень, які стосуються використання певної земельної ділянки;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей про ці обмеження до Державного земельного кадастру щодо інших обмежень.

Для державної реєстрації обмеження у використанні земель Державному кадастровому реєстратору, який здійснює державну реєстрацію таких обмежень, заявник подає:

- заяву про державну реєстрацію обмеження за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;
- документ, що підтверджує виникнення, зміну та припинення обмеження;
- електронний документ, що містить результати робіт із землеустрою.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель або мотивована відмова у такій реєстрації здійснюється упродовж чотирнадцяти робочих днів з дати реєстрації заяви.

Законодавством передбачені випадки відмови у здійсненні державної реєстрації обмеження у використанні земель, у разі, якщо:

- обмеження згідно із законом не підлягає державній реєстрації;
- обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа;
- подані документи не відповідають вимогам законодавства;
- заявлене обмеження вже зареєстровано.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється:

- у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них;
- на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей про ці обмеження до Державного земельного кадастру, в порядку, визначеному статтею 32 цього Закону.

На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється безоплатно.

Отже, законодавець визначив, що державна реєстрація обмежень у використанні земель окремо здійснюється внесенням до Державного земельного кадастру відомостей про межі обмежень у використанні земель, безпосередньо встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами та щодо обмежень, які стосуються використання певної земельної ділянки.

Розглянемо порядок реєстрації обмежень у використанні земель й визначимось у чому полягає складність здійснення цього процесу.

У розвиток Закону України «Про Державний земельний кадастр» Кабінетом Міністрів України прийнята постанова № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [187] (додаток В).

Відповідно до пункту 23 даної постанови 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):
  - найменування;
  - контури меж режимоутворюючого об'єкта з координатами поворотних точок та довжиною;

- площа (в цілому і за окремими контурами);
- характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження.

б) 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.

Проаналізуємо кожний із наведених пунктів.

У першій частині пункту 23 зазначено, що до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про обмеження у використанні земель: назва та код (номер) обмеження (в цілому і за окремими контурами) згідно з додатками 2 і 6 та пунктом 28 цього Порядку.

З приводу пункту 28 – ним запроваджується обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки), що підтверджує факт потреби у розмежуванні понять територіальних обмежень у використанні земель і обмежень у використанні земельних ділянок.

Цим пунктом передбачено, що обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) складається з таких структурних елементів:

**КГО : ВОК : ПНО,**

де КГО – тризначне число, яке є кодом групи об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) згідно з додатком 2 цього Порядку;

ВОК – шестизначне число, яке є позначенням виду об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) певної групи згідно з додатками 1, 3-6 цього Порядку;

ПНО – десятизначне число, яке є порядковим номером об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) (максимальна кількість об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) з однаковим кодом та позначенням виду становить 999999999), а для відомостей про межі адміністративно-

територіальних одиниць порядковий номер об'єкта Державного земельного кадастру відповідає коду Державного класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97.

Структурні елементи облікового номера об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) відокремлюються один від одного двокрапкою.

Проте, слід зауважити, що запропонований обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру є достатньо громіздкий та стосовно обмеження у використанні земель незрозумілий в застосуванні.

Стосовно *реєстрації обмежень у використанні земельних ділянок*. Статтею 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про земельні ділянки:

- ❖ кадастровий номер;
- ❖ місце розташування;
- ❖ опис меж;
- ❖ площа;
- ❖ міри ліній по периметру;
- ❖ координати поворотних точок меж;
- ❖ дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі;
- ❖ дані про якісний стан земель і бонітування ґрунтів;
- ❖ відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка;
- ❖ цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель);
- ❖ склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв;
- ❖ відомості про обмеження у використанні земельних ділянок;

- ❖ відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- ❖ нормативна грошова оцінка;
- ❖ інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Відомості про земельну ділянку містять інформацію про її власників (користувачів), зазначену в частині другій статті 30 цього Закону, зареєстровані речові права відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Аналіз зазначених норм свідчить, що до відомостей про земельні ділянки також включені: цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель), склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв, відомості про обмеження у використанні земельних ділянок, відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки, що безпосередньо впливає на формування обмежень у використанні земельних ділянок.

При формуванні земельної ділянки в Поземельній книзі, що відкривається на таку ділянку, проводиться її державна реєстрація (ст. 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки при передачі її у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

- заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;
- оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки;
- документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Упродовж чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок перевіряє відповідність документів вимогам законодавства й за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову, підставою для якої є:

- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- подання заявником документів, передбачених частиною четвертою цієї статті, не в повному обсязі;
- невідповідність поданих документів вимогам законодавства;
- знаходження в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

У разі надання відмови з підстави, визначеної абзацом другим частини шостої статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр», заявнику повідомляється найменування та адреса органу,

до повноважень якого належить здійснення державної реєстрації земельної ділянки.

Для підтвердження того, що земельна ділянка зареєстрована, заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який містить всі відомості про неї, внесені до Поземельної книги. Складовою частиною витягу є кадастровий план земельної ділянки. При здійсненні державної реєстрації земельної ділянки їй присвоюється кадастровий номер.

Передбачено також випадки скасування Державним кадастровим реєстратором реєстрації у разі: 1) поділу чи об'єднання земельних ділянок; 2) якщо упродовж одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, вище зазначених, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний термін повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельної ділянки.

Таким чином, законодавець визначив, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку.

Відповідно до пункту 24 постанови № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [226] (додаток В) до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про земельні ділянки:

- 1) кадастровий номер згідно з пунктом 30 цього Порядку;
- 2) місцезнаходження (адреса);
- 3) опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності;
- 4) площа;
- 5) міри ліній по периметру;
- 6) координати поворотних точок меж;
- 7) дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі із зазначенням пунктів прив'язки;

8) дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів згідно з підпунктами 7 і 9 пункту 22 цього Порядку;

9) відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка, згідно з пунктами 21-23 цього Порядку;

10) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель):

- категорія земель згідно з підпунктом 6 пункту 22 цього Порядку;
- цільове призначення згідно з документацією із землеустрою;
- вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель згідно із частиною п'ятою статті 20 Земельного кодексу України;

11) склад угідь згідно з підпунктом 7 пункту 22 цього Порядку із зазначенням контурів будівель і споруд, їх найменування;

12) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки згідно з пунктом 23 цього Порядку;

13) відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди:

- координати поворотних точок меж;
- міри ліній по периметру;
- площа;
- вид земельного сервітуту згідно із статтею 99 Земельного кодексу України та його зміст;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено сервітут чи право суборенди (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації із землеустрою згідно із статтею 55-<sup>1</sup> Закону України «Про землеустрій», найменування органу (особи), що його прийняв), електронні копії таких документів;
- відомості про зареєстровані права сервітуту та суборенди відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

14) нормативна грошова оцінка:

- значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яке розраховується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі відомостей про земельну ділянку, зазначених у цьому пункті, та відомостей про нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку;

- дата проведення нормативної грошової оцінки земель;

15) інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку:

- назва та дата розроблення документації із землеустрою, відомості про її розробників;

- назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, електронні копії відповідних документів;

- інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці, до складу якої входить земельна ділянка, згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку;

16) інформація про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

В частині 6 пункту 23 цієї постанови «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» йдеться про те, на підставі якої документації із землеустрою та відповідного рішення про її затвердження встановлюються обмеження.

Раніше згаданою ст. 111 Земельного кодексу України визначено, 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 й встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського 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.

У вище зазначених документаціях із землеустрою формуються межі зон обмежень у використанні земель, які необхідно затверджувати районною радою і лише після цього вони вносяться до Державного земельного кадастру

На підставі розробленої і затвердженої документації із землеустрою, сформованого електронного документу та заяви здійснюється Державна реєстрація обмеження у використанні земель (додаток В).

## **8.2. Права та обов'язки реєстратора, землеводільців і землекористувачів при реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру**

Формування ефективної системи державного адміністрування раціонального використання й охорони земель є однією з умов досягнення сталого землекористування і, цілком залежить від ефективності управління. При цьому управлінські дії будуть ефективними за умови, якщо земельний кадастр як складова цієї системи містить облік і поширення інформації про право власності на



землю, її вартість, форми та способи її використання, обмежень і зобов'язань, які мають реєструватися.

Законом України «Про державний земельний кадастр» [92] визначено права та обов'язки Державного кадастрового реєстратора. Зокрема, статтею 9 визначено, що:

1. Державний кадастровий реєстратор є державним службовцем.
2. Державним кадастровим реєстратором може бути громадянин України, який має вищу землевпорядну або юридичну освіту та стаж землевпорядної або юридичної роботи не менш як два роки.
3. Державний кадастровий реєстратор:
  - ❖ здійснює реєстрацію заяв про внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей;
  - ❖ перевіряє відповідність поданих документів вимогам законодавства;
  - ❖ формує поземельні книги на земельні ділянки, вносить записи до них, забезпечує зберігання таких книг;
  - ❖ здійснює внесення відомостей до Державного земельного кадастру або надає відмову у їх внесенні;
  - ❖ присвоює кадастрові номери земельним ділянкам;
  - ❖ надає відомості з Державного земельного кадастру та відмову у їх наданні;
  - ❖ здійснює виправлення помилок у Державному земельному кадастрі;
  - ❖ передає органам державної реєстрації речових прав на нерухоме майно відомості про земельні ділянки.
4. Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора та власну печатку.
5. Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, про відмову у здійсненні таких дій.
6. Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового

реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється.

7. Державна реєстрація земельних ділянок, обмежень у їх використанні, ведення поземельних книг, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки ведуться Державними кадастровими реєстраторами, які здійснюють свою діяльність за місцем розташування земельної ділянки (район, місто республіканського значення Автономної Республіки Крим, місто обласного значення).

Зазначеною статтею передбачено, що внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюється державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Надання відомостей з Державного земельного кадастру у визначених частиною першою статті 38 цього Закону випадках може здійснюватися також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг у порядку, встановленому Законом України «Про адміністративні послуги», або уповноваженими посадовими особами виконавчих органів місцевого самоврядування, які успішно пройшли стажування у сфері земельних відносин та відповідають кваліфікаційним вимогам, зазначеним у частині третій цієї статті.

Місцева державна адміністрація, сільська, селищна, міська рада визначають можливість здійснення ними повноважень із надання відомостей з Державного земельного кадастру з урахуванням можливості організаційного та технічного забезпечення їх реалізації.

Стажування особи у сфері земельних відносин проводиться безоплатно державним кадастровим реєстратором терміном не більше одного місяця. За результатами успішного стажування особі державним кадастровим реєстратором видається відповідна довідка.

Не потребує проходження стажування особа, яка перед призначенням на посаду адміністратора центру надання

адміністративних послуг чи на посаду у виконавчий орган місцевого самоврядування працювала державним кадастровим реєстратором упродовж останніх двох років.

Порядок проведення стажування встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Право на отримання відомостей з Державного земельного кадастру у визначених частиною першою статті 38 цього Закону випадках мають нотаріуси при вчиненні нотаріальних дій, пов'язаних з об'єктами нерухомості, та/або під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень та особи, які відповідно до закону здійснюють державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень під час проведення такої реєстрації.

Порядком ведення Державного земельного кадастру» визначена форма заяви про державну реєстрацію обмеження у використанні земель.

На підставі розробленої і затвердженої документації із землеустрою, сформованого електронного документу та заяви здійснюється Державна реєстрація обмеження у використанні земель. (додаток В).

У розділі «Державна реєстрація земельної ділянки» п. 107 цього Порядку державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою, після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49-54 цього Порядку.

Пунктом 108 Порядку визначено, що під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється:

1) державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки;

Зразок заяви

**ЗАЯВА****про державну реєстрацію обмеження у використанні земель**

Відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та Порядку ведення Державного земельного кадастру прошу зареєструвати в Державному земельному кадастрі обмеження у використанні земель, що стосується використання:

€ земель в межах державного кордону України;

€ земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;

€ земельної ділянки.

Дані про об'єкт Державного земельного кадастру, стосовно якого встановлюється обмеження, що підлягає державній реєстрації

Дані про земельну ділянку	
Місце розташування земельної ділянки	
Кадастровий номер земельної ділянки (за наявності)	
Дані про інший об'єкт Державного земельного кадастру, щодо якого встановлюється обмеження	

До заяви додаються:

€ копія документа, що посвідчує особу;

€ копія документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи;

€ копія документа про присвоєння податкового номера;

€ документація із землеустрою;

€ договір;

€ рішення суду;

€ електронний документ;

€ рішення Верховної Ради України, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування;

Інформацію про результати розгляду заяви надати:

€ у паперовій формі

€ в електронній формі на адресу: \_\_\_\_\_

		Службова інформація Реєстраційний номер заяви
		Дата реєстрації заяви
Підпис заявника		
		Прізвище, ім'я та по батькові Державного кадастрового реєстратора
М.П. (за наявності)		Підпис Державного кадастрового реєстратора
Дата подання заяви		
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості		
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс відомості		

м.п.

Із записом ознайомлений:

Підпис, прізвище та ініціали власника / користувача / уповноваженої особи	
Реквізити довіреності уповноваженої особи	

Відомості про: € зміни запису; € скасування запису; € поновлення запису:

Дата внесення змін / скасування / поновлення запису	
Суть змін	
Номер аркуша Поземельної книги, який сформовано після внесення змін	
Підстава внесення змін / скасування / поновлення запису	
Прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	
Підпис Державного кадастрового реєстратора, який вніс зміни / скасував / поновив запис	

м.п.

Аркуш № \_\_\_\_\_

2) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Пунктом 109 Порядку визначено, що Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою:

1) особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

2) власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

3) органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Пунктом 110 Порядку визначено, що для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22 цього Порядку;

2) оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації);

3) електронний документ.

Пунктом 111 Порядку передбачено, що Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки

упродовж 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє: 1) відповідність поданих документів вимогам, передбачених пунктом 67 цього Порядку; 2) електронний документ відповідно до пункту 74 цього Порядку.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

1) здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

а) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

б) відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

в) робить позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до підпункту 2 пункту 75 цього Порядку;

г) надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості, зазначені у підпункті 1 пункту 197 цього Порядку, відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

2) приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до пунктів 70, 73, 77-85 цього Порядку в разі:

а) невідповідності поданих документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 2 цього пункту;

б) розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;

в) розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

г) подання заявником документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, не в повному обсязі.

Пунктом 112 Порядку визначено, що після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для

державної реєстрації земельної ділянки, та надання Держгеокадастру або його територіальному органу відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор упродовж двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

До Поземельної книги в паперовій формі додається засвідчена копія рішення, яка є підставою для внесення відомостей до неї.

Пунктом 113 Порядку передбачено, що після отримання від органу державної реєстрації прав інформації в порядку інформаційного обміну Державний кадастровий реєстратор упродовж двох робочих днів з моменту її отримання перевіряє відповідність відомостей Державного земельного кадастру відомостям про земельну ділянку, внесеним до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, шляхом безпосереднього доступу до цього Реєстру та у разі:

- невідповідності зазначених відомостей повідомляє про це суб'єкту, який здійснює повноваження у сфері державної реєстрації прав, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

- відповідності зазначених відомостей вносить інформацію про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі (п. 114 Порядку):

1) поділу чи об'єднання земельних ділянок (на підставі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, які утворилися в результаті такого поділу чи об'єднання);

2) коли упродовж одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з

вини заявника, – на підставі даних про те, що упродовж одного року Державному кадастровому реєстраторові органом державної реєстрації прав не надано відповідної інформації в порядку інформаційного обміну.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених у підпункті 2 цього пункту, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний термін повідомляє про це особу згідно з додатком 23, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельних ділянок.

Відомості про земельну ділянку у разі скасування її державної реєстрації:

- набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора;
- відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи;
- зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями.

### **8.3. Зміст та складові електронного документа з реєстрації обмежень у використанні земель, земельних ділянок у складі Державного земельного кадастру**

Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [187] (додаток В) визначено вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа, що систематизовані в 30 блоків (у кожного з яких зазначені вимоги до наповнення інформацією), а саме:

1. Загальні положення.
2. Структура електронного документа.
3. Інформація про електронний документ.
4. Інформація про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа.

5. Метрична інформація електронного документа.
6. Територіальна зона (група об'єктів Державного земельного кадастру).
7. Кадастрова зона.
8. Кадастровий квартал.
9. Земельна ділянка.
10. Місцезнаходження земельної ділянки.
11. Категорія земель/Цільове призначення земельної ділянки/Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель.
12. Метрична інформація земельної ділянки, обмежень її використання та угідь.
13. Інформація про власника земельної ділянки.
14. Права користування земельною ділянкою.
15. Реквізити документації.
16. Державний акт на земельну ділянку/свідоцтво про право власності на нерухоме майно.
17. Оцінка земельної ділянки.
18. Оренда земельної ділянки.
19. Суборенда земельної ділянки
20. Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій та інші обмеження щодо користування земельною ділянкою.
21. Угіддя земельної ділянки.
22. Суміжники об'єкта Державного земельного кадастру.
23. Державний кордон України.
24. Землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць.
25. Обмеження у використанні земель.
26. Режимоутворюючий об'єкт.
27. Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок.
28. Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів.
29. Комплексні типи.
30. Електронний цифровий підпис електронного документа.

Для прикладу, детальніше розглянемо вимоги стосовно наповнення інформацією нище зазначених блоків, а саме:

- обмеження у використанні земель;
- режимоутворюючий об'єкт;
- земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій та інші обмеження щодо користування земельною ділянкою.

Елемент «Обмеження у використанні земель» (LandsRestrictions) включає елементи, які містять відомості про обмеження у використанні земель, в яких зазначаються:

1) в елементі «Блок опису зовнішніх полігонів зони обмеження» (Externals) – дані згідно з додатком 11 до цих вимог;

2) в елементі «Площа обмеження» (RestrictionArea) – площа обмеження у використанні земель;

3) в елементі «Код забороненого виду діяльності» (Ban) – код забороненого виду діяльності згідно з класифікатором, який затверджується Мінрегіоном;

4) в елементі «Код обов'язків щодо вчинення певних дій» (Liability) – код обов'язків щодо вчинення певних дій згідно з класифікатором, який затверджується Мінрегіоном;

5) в елементі «Строк дії обмеження» (RestrictionTerm) – початок дії, закінчення дії та строк дії обмеження у використанні земель;

6) в елементі «Додаткова інформація» (AdditionalInfoBlock) – додаткова інформація про обмеження у використанні земель.

В 3 та 4 пунктах – вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа йдеться про класифікатори, які затверджуються Мінрегіоном. Оскільки вони відсутні, то в Державному земельному кадастрі не формуються елементи «код забороненого виду діяльності» та «код обов'язків щодо вчинення певних дій».

Елемент «Режимоутворюючий об'єкт» (ModeObject) включає елементи, які містять відомості про режимоутворюючий об'єкт, в яких зазначаються:

1) в елементі «Номер» (Number) – номер режимоутворюючого об'єкта у документації;

2) в елементі «Найменування» (ModeObjectName) – найменування режимоутворюючого об'єкта;

3) в елементі «Місцезнаходження» (ModeObjectAddress) – дані згідно з додатком 37 до цих вимог;

4) в елементі «Площа» (ModeObjectArea) – площа режимоутворюючого об'єкта;

5) в елементі «Характеристики» (ModeObjectFactor) – характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;

6) в елементі «Метрична інформація» (ModeObjectMetric) – метрична інформація про режимоутворюючий об'єкт.

В пункті 2 вимог до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа щодо Режимоутворюючих об'єктів йдеться про найменування режимоутворюючого об'єкта, проте їхній перелік відсутній.

У частинах 2, 3, 4 пункту 23 вказується, що до Державного земельного кадастру вносяться відомості про контури обмеження з координатами їх поворотних точок та довжиною, площею обмеження (в цілому і за окремими контурами) та 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.

Елемент «Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій та інші обмеження щодо користування земельною ділянкою» (RestrictionInfo) наведений у додатку 33 цього Порядку.

Елемент «Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіцій та інші обмеження щодо користування земельною ділянкою» (RestrictionInfo) включає елементи, у яких зазначається інформація про встановлення та припинення обмеження щодо використання земельної ділянки, в яких зазначаються:

1) в елементі «Код обмеження» (RestrictionCode) – код згідно з переліком обмежень щодо використання земельних ділянок, наведеним у додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;

2) в елементі «Зміст обмеження» (RestrictionName) зазначається назва обмеження щодо використання земельної ділянки;

3) в елементі «Блок опису зовнішніх полігонів зони обмеження» (Externals) – відомості про зовнішні межі зони обмеження;

4) в елементі «Блок опису внутрішніх полігонів зони обмеження» (Internals) – відомості про внутрішні межі зони обмеження.

Внесення відомостей у зазначені елементи здійснюється за допомогою елемента (Boundary) згідно з додатком 11 (комплексний тип «Межа об'єкта»);

5) в елементі «Підстава для виникнення права земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію та інших обмежень щодо користування земельною ділянкою» (RestrictionEntitlement) – відомості про:

- код документа, на підставі якого виникає право (DocumentType), згідно з додатком 34 цього Порядку;

- назву документа, на підставі якого виникає обмеження щодо користування земельною ділянкою (DocumentName);

- дату прийняття (укладення) документа, що є підставою для встановлення обмеження щодо користування земельною ділянкою (DocumentDate);

- дані про фізичну особу (NaturalPerson) та (або) юридичну особу (LegalEntity), які прийняли (уклали) документ, що є підставою для встановлення обмеження щодо користування земельною ділянкою;

6) в елементі «Строк дії» (RestrictionTerm) – відомості про строк (Time) обмеження щодо користування земельною ділянкою (дата початку дії обмеження (StartDate), дата закінчення дії обмеження (ExpirationDate), строк дії обмеження (Duration). У разі встановлення обмеження на невизначений строк про це зазначається в елементі «Постійний» (Permanent);

7) в елементі «Дата реєстрації обмеження» (RegistrationDate) – дата реєстрації обмеження щодо користування земельною ділянкою;

8) в елементі «Реєстраційний номер обмеження» (RegistrationNumber) – реєстраційний номер обмеження щодо

користування земельною ділянкою або номер реєстрації документа, на підставі якого встановлюється обмеження;

9) в елементі «Блок опису всіх осіб, на користь яких встановлено обмеження» (Beneficiaries) - відомості про фізичних (NaturalPerson) та (або) юридичних осіб (LegalEntity), на користь яких встановлено обмеження щодо користування земельною ділянкою;

10) в елементі «Плата за користування земельною ділянкою» (Payment) - інформація про платність (Paid) або безоплатність (Free) користування земельною ділянкою. Якщо користування земельною ділянкою є платним, зазначається розмір плати.

#### **8.4. Зміст Витягу з реєстру обмежень у використанні земель і поземельної книги**

Результатом реєстрації обмеження у використанні земель є Витяг з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель (табл. 8.1).

Проведений аналіз стосовно змісту витягу свідчить, що найважливішими в ньому є розділи «вид обмеження у використанні земель» і «зміст обмеження у використанні земель». Проте, як уже зазначалось, сформувавши їх відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру неможливо, оскільки Порядок не відповідає вимогам закону про Державний земельний кадастр. Така неузгодженість проявляється у наступному:

1) назва класифікатора обмежень у використанні земель не співпадає з його змістовною складовою, бо в ньому наведено зони;

2) відсутній перелік режимоутворюючих об'єктів, без яких неможливо сформувавши межі обмежень у використанні земель;

3) відсутній класифікатор забороненого виду діяльності;

4) відсутній класифікатор обов'язків щодо вчинення певних дій.

Таблиця 8.1.

**ВИТЯГ з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель**

Номер витягу	<номер витягу>
Дата формування	<число, місяць та рік формування витягу>
Надано на заяву (запит)	<прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи / найменування юридичної особи, за заявою (запитом) якої надано витяг>
	<дата та номер документа, на підставі якого здійснюється надання витягу>
Загальні відомості про обмеження у використанні земель	
Дата внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель (у разі, коли витяг надається на підтвердження факту внесення відомостей про обмеження у використанні земель)	<число, місяць та рік внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель>
Вид обмеження у використанні земель	<вид обмеження у використанні земель>
Зміст обмеження у використанні земель	<зміст обмеження у використанні земель>
Площа земель (земельної ділянки), на яку поширюється обмеження у використанні земель, гектарів	<значення площі, на яку поширюється обмеження у використанні земель, гектарів>
Строк дії	<строк, на який встановлено обмеження у використанні земель>
Опис режимоутворюючого об'єкта (у разі наявності)	<назва та характеристика режимоутворюючого об'єкта, що обумовлює встановлення обмеження у використанні земель>
Інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель	<закон / нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону / договір / рішення суду> <найменування органу, яким прийнято документ> <число, місяць та рік прийняття/підписання документа> <номер документа>
Документ, на підставі якого припинено обмеження у використанні земель	<назва документа> <найменування органу, яким прийнято документ, на підставі якого припинено обмеження у використанні земель> <число, місяць та рік прийняття документа> <номер документа>
Нотаріальне посвідчення	<прізвище та ініціали нотаріуса, нотаріальний округ / найменування державної нотаріальної контори> <число, місяць та рік нотаріального посвідчення> <номер запису в реєстрі для реєстрації нотаріальних дій>
Дата державної реєстрації	<число, місяць та рік державної реєстрації дострокового припинення обмеження у використанні земель>
Реєстраційний номер	<реєстраційний номер запису про державну реєстрацію дострокового припинення обмеження у використанні земель>

Продовження таблиці 8.1

Номер витягу	<номер витягу>	
Орган, що здійснив державну реєстрацію	<найменування органу, що здійснив державну реєстрацію договору / додаткового договору про дострокове припинення обмеження у використанні земель>	
Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру, що надала витяг з Державного земельного кадастру відповідно до закону про обмеження у використанні земель		
Витяг підготував та надав	<ініціали та прізвище особи, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру відповідно до закону/найменування органу, посадовою особою якого підготовлено та надано витяг>	
Підпис	<підпис особи, яка надала витяг> М.П.	
Створено за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.		
Додаток до витягу з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель від " " 20 р. №		
Графічне зображення обмежень у використанні земель, меж режимоутворюючого об'єкта (за наявності такого об'єкта) на картографічній основі Державного земельного кадастру		
Опис меж:	Умовні позначення:	
_____		
_____		
_____		
_____		
Масштаб 1:		
Особа, уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру	_____ (підпис)	_____ (ініціали та прізвище)
М.П.		

І, найголовніше те, що сам підхід розуміння понять «обмежень у використанні земель», «обмежень у використанні земельних ділянок» є дискусійним, бо обмеження у використанні земель мають формуватись за типами та видами, а обмеження у використанні земельних ділянок – за змістом на підставі землевпорядних і містобудівних регламентів.

У витяг із Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель необхідно внести такі корективи: замінити графу «вид обмеження у використанні земель» на «тип обмеження у використанні земель», а графу «зміст обмеження у використанні земель» на «вид обмеження у використанні земель».

Результатом формування земельної ділянки є відкриття поземельної книги, в якій реєструється земельна ділянка .



Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку складається із таких розділів:

1. Дані, за якими здійснювався пошук інформації у Державному земельному кадастрі
  2. Загальні відомості про земельну ділянку
  3. Відомості про державну реєстрацію земельної ділянки
  4. Відомості про право власності / право постійного користування
  5. Відомості про оренду, суборенду
  6. Відомості про земельний сервітут
  7. Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки
  8. Відомості про особу, яка уповноважена надавати відомості з Державного земельного кадастру (нотаріуса) відповідно до закону, що надала витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку
  9. Кадастровий план земельної ділянки
- Детальніше зупинимось на 3 розділах (табл. 8.2, 8.3, 8.4).

Таблиця 8.2

#### Загальні відомості про земельну ділянку

Загальні відомості про земельну ділянку	
Кадастровий номер	ЄЄЄЄЄЄЄЄЄЄ:ЄЄ:ЄЄЄ:ЄЄЄЄ
Місце розташування (адміністративно-територіальна одиниця)	<вулиця, номер домоволодіння (будинку), населений пункт, район, область>
Цільове призначення:	
Категорія земель	<назва категорії земель>
Вид використання земельної ділянки	<вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель>
Форма власності	<державна/комунальна/приватна>
Площа земельної ділянки, гектарів	<значення площі>
Нормативна грошова оцінка, гривень	<значення нормативної грошової оцінки на дату формування витягу>

У наведеному розділі зазначаються: цільове призначення земельної ділянки, категорія земель і вид використання земельної ділянки.

Таблиця 8.3

#### Відомості про земельний сервітут

Відомості про земельний сервітут	
Вид сервітуту	<вид земельного сервітуту>
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту	<площа земельної ділянки (її частини), гектарів>
Підстава для встановлення земельного сервітуту	<договір/закон/заповіт / рішення суду> <найменування органу, яким прийнято документ> <число, місяць та рік прийняття/підписання документа> <номер документа>
Орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту	<найменування органу, що здійснив державну реєстрацію сервітуту>
Дата державної реєстрації сервітуту	<число, місяць та рік державної реєстрації сервітуту>
Строк дії сервітуту	<строк дії сервітуту / безстроково>
Додаткові відомості	<додаткові відомості>

У цьому розділі зазначаються: вид земельного сервітуту; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія сервітуту; підстава для встановлення земельного сервітуту; орган, що здійснив державну реєстрацію сервітуту; дата державної реєстрації сервітуту; строк дії сервітуту.

Таблиця 8.4

#### Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження у використанні земельної ділянки	<вид обмеження у використанні земельної ділянки>
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	<площа земельної ділянки (її частини), гектарів>
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	<закон / нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону / договір / рішення суду> <найменування органу, яким прийнято документ> <число, місяць та рік прийняття/підписання документа> <номер документа>
Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження	<найменування органу, який зареєстрував обмеження у використанні земельної ділянки>
Дата державної реєстрації обмеження	<число, місяць та рік державної реєстрації обмеження у використанні земельної ділянки>
Строк дії обмеження	<строк, на який встановлено обмеження у використанні земельної ділянки / безстроково>

Даний розділ містить таку інформацію: вид обмеження у використанні земельної ділянки; площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження; підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки; орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження; дата державної реєстрації обмеження, строк дії обмеження.

На нашу думку, цей розділ потребує певних змін. Обмеження у використанні земельної ділянки мають формуватись у такій послідовності: *тип обмеження, вид обмеження, землевпорядний і містобудівний регламенти, зміст обмеження відповідно до цільового призначення земельної ділянки.*

У цьому зв'язку пропонується відкорегувати змістовну складову Витягу з поземельної книги щодо відомостей про обмеження у використанні земельної ділянки (табл. 8.5).

Таблиця 8.5.

#### Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки	
Вид обмеження у використанні земельної ділянки	<вид обмеження у використанні земельної ділянки>
Зміст обмеження у використанні земельної ділянки	<зміст обмеження у використанні земельної ділянки>
Площа земельної ділянки (її частини), на яку поширюється дія обмеження	<площа земельної ділянки (її частини), гектарів>
Підстава для виникнення обмеження у використанні земельної ділянки	<закон / нормативно-правовий акт, прийнятий відповідно до закону / договір / рішення суду> <найменування органу, яким прийнято документ> <число, місяць та рік прийняття/підписання документа> <номер документа>
Орган, що здійснив державну реєстрацію обмеження	<найменування органу, який зареєстрував обмеження у використанні земельної ділянки>
Дата державної реєстрації обмеження	<число, місяць та рік державної реєстрації обмеження у використанні земельної ділянки>
Строк дії обмеження	<строк, на який встановлено обмеження у використанні земельної ділянки / безстроково>

Для прикладу, наведемо обмеження у використанні земельної ділянки, що знаходиться в межах водоохоронної зони (табл. 8.6).

Таблиця 8.6.

#### Фрагмент витягу з поземельної книги

Вид обмеження у використанні земельної ділянки	<водоохоронна зона>
Зміст обмеження у використанні земельної ділянки	Забороняється: використання стічних і сильнодіючих пестицидів; влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ полів фільтрації; скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки

Детальне опрацювання розділу «Державна реєстрація земельної ділянки» складовою частиною якої є реєстрація обмежень у використанні земельних ділянок, дає підстави стверджувати, що фактично обмеження у використанні земельних ділянок реєструються за видами, що не відповідає змісту визначення «обмеження у використанні земельних ділянок». Запропонований науковцями підхід дозволить упорядкувати процес формування обмежень у використанні земель і їх реєстрації [66, с. 427-429].

#### Завдання для самоперевірки.

##### Підрозділ 8.1.

1. З якого моменту обмеження у використанні земель можна вважати чинними та які відомості стосовно них вносяться до Державного земельного кадастру.

2. Наведіть підстави для здійснення державної реєстрації обмеження у використанні земель. Який термін передбачено законодавством для здійснення цієї процедури.

3. Наведіть випадки відмови у здійсненні державної реєстрації обмеження у використанні земель, передбачені законодавством.

4. Наведіть відомості про земельні ділянки, що вносяться до Державного земельного кадастру.

5. Назвіть підстави відмови у державній реєстрації земельних ділянок.

6. Перелічіть випадки скасування Державним кадастровим реєстратором реєстрації земельних ділянок, у який термін цей процес відбувається.

### **Підрозділ 8.2.**

7. Охарактеризуйте права Державного кадастрового реєстратора згідно Закону України «Про державний земельний кадастр».

8. Сформулюйте обов'язки Державного кадастрового реєстратора згідно Закону України «Про державний земельний кадастр».

9. Кому належить право внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей.

10. Кому належить право на отримання відомостей з Державного земельного кадастру.

11. Розкрийте зміст заяви про державну реєстрацію обмеження у використанні земель, перелічіть види документації, що додаються.

12. Дайте пояснення стосовно порядку здійснення державної реєстрації земельної ділянки.

13. Наведіть перелік документації, що надається Державному кадастровому реєстраторові для здійснення державної реєстрації земельної ділянки згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру.

14. Який термін надається Державному кадастровому реєстратору на перевірку поданих документів для здійснення державної реєстрації земельної ділянки та які дії він здійснює за результатами її проведення.

15. Назвіть підстави скасування Державним кадастровим реєстратором державної реєстрації земельної ділянки.

### **Підрозділ 8.3.**

16. Розкрийте зміст Елементу «Обмеження у використанні земель» (LandsRestrictions) згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру.

17. Розкрийте зміст Елементу «Режимоутворюючий об'єкт» (ModeObject) згідно Порядку ведення Державного земельного кадастру.

18. Назвіть існуючі проблеми стосовно переліку заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження.

19. Наведіть підстави для формування обмежень у використанні земель та вкажіть на причини, що унеможливають проведення їх реєстрації (ст.27)

### **Підрозділ 8.4.**

20. Розкрийте зміст Витягу з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель, який підтверджує реєстрацію земельної ділянки. (ст.30).

21. Аргументуйте неузгодженість положень Порядку ведення Державного земельного кадастру до вимог Закону України «Про Державний земельний кадастр», яка пов'язана з формуванням обмежень у використанні земель. (ст.30).

22. Назвіть розділи, що містяться у Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

23. Наведіть зміст відомостей про земельну ділянку, що містяться у Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

24. Наведіть зміст відомостей про земельний сервітут, що містяться у Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

25. Наведіть зміст відомостей про обмеження у використанні земельної ділянки, що містяться у Витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

26. Сформулюйте послідовність формування обмежень у використанні земель.

## Додатки

Санітарні норми.

### Додаток А

Затверджено  
наказом Міністерства охорони здоров'я  
України від 19 червня 1996 р. № 173

### Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів

#### 1. Загальні положення

1.1. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів (далі – Правила) включають основні гігієнічні вимоги до планування і забудови як нових, так і існуючих міських та сільських поселень України, їх санітарного упорядкування та оздоровлення.

Дотримання цих Правил повинно забезпечити найбільш сприятливі в гігієнічному відношенні умови життєдіяльності населення.

1.2. Ці Правила є обов'язковими для дотримання всіма державними, кооперативними, колективними та приватними підприємствами, організаціями та установами незалежно від відомчого підпорядкування та форм власності, а також посадовими особами та громадянами України, інвесторами-громадянами інших держав.

При вирішенні питань планування та забудови населених пунктів необхідно керуватися вимогами діючих будівельних норм і правил та інших інструктивно-методичних документів, узгоджених з Міністерством охорони здоров'я України, що використовуються для вказаних цілей.

1.3. Державний контроль за дотриманням вимог цих Правил здійснюється органами, установами та закладами державного санітарного нагляду України відповідно до діючого Положення про державний санітарний нагляд (1109-99-п).

Особи, винні у порушенні Правил, несуть відповідальність згідно зі статтею 80 Основ Законодавства України про охорону здоров'я (2801-12) та статтями 45-49 Закону України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення" (4004-12).

#### 2. Вимоги до розміщення і проектування міських та сільських поселень

2.1. Розміщення, проектування та будівництво міських та сільських населених пунктів в цілому, окремих їх частин чи об'єктів здійснюються на основі регіональних схем розвитку і розміщення продуктивних сил, схем розселення, проектів і схем районного планування, генеральних планів міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів, територіальних комплексних схем охорони природи та інших документів, що відображують стан навколишнього середовища та перспективи розвитку населених пунктів відповідно до Основ законодавства України про охорону здоров'я (2801-12), законів України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя" (4004-12), "Про основи містобудування" (2780-12), "Про охорону навколишнього

природного середовища" (1264-12), "Про охорону атмосферного повітря" (2707-12), Земельного (561-12), Лісового (3852-12), Водного (213/95-ВР) кодексів та інших документів санітарного та природоохоронного законодавства.

2.2. Обов'язковому погодженню з органами, установами та закладами санітарної служби підлягають проектно-планувальні документи різних рівнів:

- генеральна схема розміщення та розвитку продуктивних сил України;
- генеральна схема розселення населення України;
- схеми розвитку та розміщення галузей народного господарства та галузей промисловості;
- схеми та проекти районного планування (регіону, області);
- схеми територіально-виробничих комплексів, курортних районів, територіальні комплексні схеми охорони природи;
- генеральні плани міст, сільських поселень; проекти розміщення будівництва; проекти приміських та курортних зон; проекти планування промислових зон та вузлів;
- проекти детального планування і забудови;
- проекти окремих будівель та споруд;
- схеми і проекти інженерного обладнання та благоустрою населених пунктів (водопостачання, каналізування, санітарної очистки та ін.);

2.3. При розгляді проектів планування та забудови міських та сільських поселень гігієнічній експертизі підлягають рішення щодо територіального, соціального, комунально-побутового, промислового розвитку населеного пункту, планувальної структури, функціонального зонування, інженерного забезпечення та інженерної підготовки території, інфраструктури, транспортного забезпечення, організації всіх видів відпочинку, раціонального використання природних ресурсів і охорони навколишнього середовища як на першу чергу, так і на розрахунковий та прогнозний строки.

2.4. При виборі земельних ділянок під будівництво, затвердженні норм проектування, проектів планування і забудови населених пунктів, введенні в експлуатацію житлових будинків, будівель культурно-побутового призначення, промислових та інших підприємств і споруд потрібен обов'язковий експертний висновок органів та установ санітарно-епідеміологічної служби за встановленою формою.

2.5. При виборі земельних ділянок під новий населений пункт або його розбудову вимагається оцінка умов, що мають гігієнічне значення:

- аналіз природно-кліматичних умов з комплексною оцінкою сонячної радіації, вологості, температурного та вітрового режиму на всій території, що підлягає забудові; оцінка потенційної здатності природного середовища до самоочищення;
- аналіз відповідності якості навколишнього середовища (атмосферне повітря, водні ресурси, ґрунт) гігієнічним нормативам;
- забезпечення радіаційної безпеки території для проживання населення на основі результатів дозиметричного та радіометричного досліджень ґрунту, рослинності, водних ресурсів та ін.;
- виявлення та оцінка природних та штучних біогеохімічних провінцій, що можуть несприятливо впливати на здоров'я населення;
- можливість організації централізованого водопостачання, каналізування, ефективного очищення та знешкодження промислових, господарсько-побутових та спеціальних відходів;

- особливості інженерної підготовки території та організації благоустрою, можливості створення системи озеленення міст і приміського зеленого поясу;
- забезпечення нормативної потреби населення в короткочасному та тривалому відпочинку;
- наявність резервних територій, які забезпечать перспективи розвитку населеного пункту з урахуванням прогнозу чисельності населення за межами розрахункового строку;
- забезпечення можливості формування планувальної структури та функціонального зонування території населеного пункту відповідно до містобудівних та гігієнічних вимог.

Перераховані вище дані повинен подавати замовник.

2.6. Населені пункти слід розташовувати на територіях, які відповідають основним гігієнічним вимогам, зі спокійним, малопересіченим рельєфом, що має схили, достатні для природного стоку атмосферних опадів (1-6 %). Малопродатними в санітарно-гігієнічному відношенні є ділянки, що затоплюються, підтоплюються, мають високий рівень ґрунтових вод та нахил більше 30 %.

Оцінку придатності території для розміщення населених пунктів, промислово-цивільного будівництва та місць масового відпочинку населення потрібно проводити відповідно до критеріїв, наведених у додатку № 1.

При невідповідності якості природних факторів (рельєф, метеорологічні умови, водні ресурси і т.ін.) містобудівним та санітарно-гігієнічним вимогам необхідно передбачати заходи щодо інженерної підготовки території відповідно до ДБН 360-92\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень".

2.7. Кліматичні умови (температура повітря, вітровий режим, сонячна радіація і т.ін.) мають відповідати будівельним нормам та правилам, оскільки вони визначають систему та вид забудови, що забезпечує оптимальні гігієнічні умови проживання населення (інсоляцію, провітрювання, захист від вітру та ін.).

У населених пунктах з незадовільними умовами самоочищення природного середовища (туманоутворення, низькі температурні інверсії і т.ін.) і високим потенціалом забруднення атмосфери забороняється розміщувати підприємства I та II класу небезпеки.

Критерії оцінки потенціалу забруднення атмосфери наведені в додатку № 2, потенціалу самоочищення водоймищ – у додатку № 3.

2.8. При розміщенні нових поселень поблизу водоймищ-охолоджувачів АЕС або інших великих енергетичних об'єктів необхідно передбачати планувальні заходи для виключення можливості штучного туманоутворення над житловою зоною.

### 3. Вимоги до планувальної організації та функціонального зонування території населеного пункту

3.1. Планувальна структура населеного пункту формується відповідно до його народногосподарського профілю та ролі в системі розселення (місто-центр, населені пункти переважно адміністративного, наукового, транспортного, промислового, сільськогосподарського, курортного, культурно-історичного профілю).

3.2. Основний гігієнічний принцип планувальної організації території нових поселень чи тих, що підлягають реконструкції, полягає у функціональному зонуванні, яке передбачає раціональне взаєморозміщення всіх елементів населеного пункту і забезпечує сприятливі умови життя, праці та відпочинку населення.

3.3. Функціональне зонування території населеного пункту здійснюється на основі комплексної оцінки природних ресурсів, аналізу розташування існуючих та перспективних підприємств з урахуванням їх спеціалізації, інженерно-будівельних умов містобудування, санітарно-гігієнічного стану території, наявності зовнішніх транспортних зв'язків, рекреаційних ресурсів та ін.

3.4. Відповідно до діючих будівельних норм та правил територія населеного пункту з урахуванням переважного функціонального використання поділяється на:

- сільбищну територію – для розміщення житлового фонду, громадських будівель та споруд, установ соціального, культурного та побутового призначення, внутрішньосільбищної вулично-дорожньої та транспортної мереж, зелених насаджень та місць громадського користування, окремих комунальних та промислових об'єктів, будівництво яких допускається поблизу житлової забудови;

- виробничу територію – для розміщення промислових підприємств і пов'язаних з ними об'єктів, комплексів наукових установ з дослідними виробництвами, комунально-складських об'єктів (баз, складів, гаражів, автопарків, трамвайних, тролейбусних депо і т.ін.), підприємств по виробництву та переробці сільськогосподарських продуктів, створення санітарно-захисних зон промислових підприємств, об'єктів зовнішнього транспорту, шляхів позаміського та приміського сполучення;

- ландшафтно-рекреаційну територію, що охоплює приміські ліси, лісопарки, лісозахисні смуги, водоймища, зони відпочинку та курортні зони, землі сільськогосподарського використання та інші, які разом з парками, садами, скверами, бульварами сільбищної території формують систему озеленення та оздоровчих зон.

У межах зазначених територій виділяються зони різного функціонального призначення – житлової забудови, громадських центрів, промислові, наукові, науково-виробничі, комунально-складські, зовнішнього транспорту, масового відпочинку, курортні (при наявності лікувальних ресурсів).

3.5. Підсобні господарства підприємств, організацій і установ, а також ділянки для колективних садів і городів повинні розташовуватись на приміській території, за межами санітарно-захисних зон промислових, сільськогосподарських підприємств і споруд на відстані не менше 300 м від межі резервних територій для розміщення перспективного будівництва, передбаченого генпланом населеного пункту, зон санітарної охорони господарсько-питних водопроводів (I і II пояс), водоохоронних зон річок, водосховищ, а також від меж ділянок санаторно-курортних та оздоровчих установ.

3.6. Лікарняні містечка спеціального профілю (протитуберкульозні, психіатричні і т.ін.), будинки для інвалідів і людей похилого віку, призначені для перебування хворих і підопічних протягом тривалого часу слід розташовувати відокремлено, за межами населеного пункту в зеленій зоні не ближче 1000 м від межі житлової забудови, оздоровчих та санаторно-курортних установ.

### 4. Вимоги до розміщення та організації сільбищної території

4.1. Організація сільбищних територій населених пунктів повинна створити максимально сприятливі умови проживання населення з урахуванням нормативного забезпечення повним набором установ соціального, культурного та побутового обслуговування населення, додержання нормативних показників густоти населення на території житлових кварталів та районів, якості навколишнього середовища та мікроклімату, вимог до організації та благоустрою присадибних територій, транспортної

та інженерної інфраструктури відповідно до діючих будівельних норм та правил, а також вимог цих Правил.

4.2. Розміщення житлово-громадських об'єктів, а також дачних поселень не допускається:

- у першому поясі зони санітарної охорони курортів і джерел водопостачання, межі яких установлюються відповідно до діючого законодавства;
- на ландшафтно-рекреаційних територіях, включаючи землі міських лісів, якщо об'єкти, що проєктуються, не призначені для відпочинку та спорту;
- на територіях інтенсивного забруднення хімічними, фізичними, в т.ч. радіаційними та біологічними, факторами до здійснення оздоровчих заходів, що забезпечать нормативну якість середовища, підтверджену відповідними дослідженнями;
- у водоохоронних зонах рік та інших поверхневих водоймищ;
- на територіях з щільністю радіоактивного забруднення ізотопами цезію понад 5 Кі/км<sup>2</sup>, стронцію – понад 0,15 Кі/км<sup>2</sup>, плутонію – понад 0,01 Кі/км<sup>2</sup>, якщо за допомогою спеціальних методів неможливо понизити радіоактивне забруднення ділянки менше вказаних меж;
- на територіях закритих кладовищ та звалищ господарсько-побутових відходів, які повинні виключатись із зон забудови та використовуватись під озеленення (при піщаних ґрунтах, супісках та суглинках на 15-20 років, при глинистих ґрунтах – на 25-30 років після останнього поховання або закриття звалища).

4.3. У сільбищній зоні населеного пункту допускається розташування промислових підприємств, які не є джерелами викидів шкідливих речовин, не створюють шуму, вібрації, електромагнітних та іонізуючих випромінювань вище нормативних рівнів, що не потребують обладнання під'їзних залізничних шляхів, інтенсивного руху автомобільного транспорту (понад 40 автомобілів за добу). При цьому відстань до житлових будинків, ділянок дитячих дошкільних закладів, шкіл, закладів охорони здоров'я, відпочинку та фізкультурних споруд слід встановлювати за погодженням з органами державного санітарного нагляду, але не менше 50 м від межі території об'єкту.

4.4. Розміщення садибної забудови у містах повинно передбачатись переважно на вільних територіях, на ділянках реконструйованої забудови в межах міської зони, а також на резервних територіях приміських зон.

У районах садибної забудови слід передбачати озеленення, благоустрій та повне інженерне забезпечення території, а також обов'язкове забезпечення соціально-побутовими об'єктами повсякденного користування. При відсутності інженерних мереж міської (селищної) каналізації передбачати каналізування садиб на місцеві очисні споруди, що виконуються за затвердженням для регіону типовими проєктами. Обладнання внутрішньодомової каналізації з відведенням побутових стоків у вигріб не допускається.

4.5. Планувальна організація території житлового району (кварталу) повинна забезпечувати в житлі та на території поблизу будинків сприятливий мікроклімат, нормативні акустичний та інсоляційний режими і рівні хімічного забруднення навколишнього середовища, питомі розміри вільних і озелених площ дворів, що відповідають будівельним нормам.

Розміщення житлових будинків з вбудованими та прибудованими приміщеннями громадського призначення допускається тільки по червоній лінії забудови. Окремі будівлі громадського призначення можуть бути розміщені на території житлової забудови тільки

при узгодженні з органами державного санітарного нагляду та додержанні санітарно-гігієнічних вимог.

4.6. Розташування та орієнтація житлових та громадських будівель висотою 5 і більше поверхів повинні здійснюватись з урахуванням забезпечення нормативної тривалості інсоляції відповідно до «Санитарных норм и правил обеспечения инсоляцией жилых и общественных зданий и территории жилой застройки», а також норм освітлюваності відповідно до СНиП II-4-79 «Естественное и искусственное освещение».

В Україні тривалість інсоляції повинна становити для житлових приміщень та прирівнених до них будівель та дворових територій не менше 2,5 годин на день на період з 22 березня до 22 вересня.

Нормативна тривалість інсоляції повинна бути забезпечена: у житлових квартирах – не менше однієї житлової кімнати в одно-, дво-, трикімнатній квартирі і не менше двох житлових кімнат в чотирикімнатній квартирі, в спальнях гуртожитків і готелів (не менше 60 % кімнат). Розташування та орієнтація основних функціональних приміщень дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, шкіл-інтернатів, закладів охорони здоров'я і відпочинку повинні забезпечувати безперервну тригодинну тривалість інсоляції на добу. Нормативна тригодинна інсоляція повинна бути забезпечена на територіях дитячих гральних, спортивних майданчиків житлових будинків, дошкільних закладів, шкіл, спортивної зони та зони відпочинку.

4.7. Захист від надлишкової теплової дії інсоляції слід передбачати на території житлової забудови в III та IV кліматичних районах не менше, ніж для половини гральних майданчиків, місць розташування ігрових пристроїв, спортивних приладів, майданчиків для відпочинку та не менше, ніж для 2/3 тротуарів і пішохідних доріжок.

У житлових будинках, розташованих у вказаних районах, не дозволяється орієнтація квартир, при якій вікна житлових кімнат і нормованих приміщень громадських будівель виходять на один бік будинку, в межах сектора горизонту від 200 до 290.

Заходи по обмеженню надлишкової теплової дії інсоляції не повинні порушувати нормативне природне освітлення приміщень.

4.8. Контроль за інсоляцією необхідно проводити при відводі ділянки під забудову і на подальших етапах проєктування (проєкт детального планування житлового району, проєкт забудови житлового кварталу), а також при вирішенні всіх питань реконструкції та ущільнення забудови, в тому числі прибудови, надбудови, капітального ремонту і т.ін.

4.9. Для забезпечення сприятливого мікроклімату на території житлових груп (дворів) при необхідності слід передбачати планувальні прийоми, які забезпечують вітропильзахист та аерацію житлової території.

4.10. Дворові території мікрорайонів повинні бути озеленені відповідно до вимог державних стандартів, норм і правил, а також нормативно-правових актів у сфері містобудування, але не менше ніж площа смуги зелених насаджень шириною 5 м по периметру житлового будинку або відповідної площі озеленення на вільній від забудови території подвір'я, та забезпечувати різні види відпочинку та занять всіх груп населення, в тому числі майданчики для: {Абзац перший пункту 4.10 в редакції Наказу Міністерства охорони здоров'я № 653 (з0885-09) від 31.08.2009}

- ігор дітей дошкільного і молодшого шкільного віку розміром не менше 0,7 кв. м/люд., які слід розмішувати на рівні землі території подвір'я на відстані не менше 12 м від вікон житлових і громадських будівель, внутрішньквартальних проїздів та на відстані не менше 20 м від місць розміщення сміттєзбірників, короточасних стоянок автотранспорту та відокремлювати по периметру смугою зелених насаджень шириною не

менше 3 м; {Абзац другий пункту 4.10 в редакції Наказу Міністерства охорони здоров'я № 653 (з0885-09) від 31.08.2009}

- заняття фізкультурою та спортом розміром не менше 2 м<sup>2</sup>/люд. на відстані від житла – 10-40 м;
- відпочинку дорослого населення розміром не менше 0,1 м<sup>2</sup>/люд. на відстані 10 м від житлових та громадських будівель;
- господарського призначення (сушіння білизни, чистка речей, розміщення сміттєзбірників) з розрахунку не менше 0,3 м<sup>2</sup>/люд. на відстані не менше 20 м від житлових будівель та майданчиків для гри та відпочинку, для виходу собак – на відстані 40 м;
- спеціального призначення (відкриті майданчики для короточасних та гостьових стоянок автомобілів) з розрахунку 0,8 м<sup>2</sup>/люд. на відстані 10-50 м в залежності від місткості.

Майданчики повинні бути ізольовані від об'єктів обслуговування, господарських дворів, магістральних вулиць смугою зелених насаджень шириною не менше 1,5 м і не повинні бути прохідними для пішоходів та транзитного руху транспорту. {Абзац сьомий пункту 4.10 в редакції Наказу Міністерства охорони здоров'я № 653 (з0885-09) від 31.08.2009}

4.11. Вимоги до системи обслуговування передбачають:

- достатню забезпеченість установами соціально-культурного, комунально-господарського, інженерно-транспортного обслуговування відповідно до державних будівельних норм;
- нормативну транспортно-пішохідну доступність установ повсякденного і періодичного обслуговування.

В умовах помірного клімату для більшості об'єктів повсякденного використання, відвідування яких пов'язане з перенесенням вантажів, слід рекомендувати гранично допустимий радіус пішохідної доступності – 300 м, для умов південних міст – 200 м.

4.12. Ділянки дитячих та лікувально-профілактичних установ не повинні безпосередньо прилягати до магістральних вулиць та промислово-складських зон.

4.13. При реконструкції житлової забудови, яка вже склалася, необхідне упорядкування територій відповідно до гігієнічних вимог та норм (інсоляції, освітленості, забезпеченості об'єктами соціально-культурного побуту і т.ін.).

Реконструкція житлової забудови повинна проводитись за погодженням з органами санепідслужби.

#### 5. Вимоги до розташування та організації виробничої території

5.1. До складу виробничої території входять: промислова, комунально-складська, науково-виробнича зони, споруди зовнішнього транспорту та міської вулично-дорожньої мережі. Розміщення вказаних зон визначається містобудівними і санітарно-гігієнічними нормами відповідно до санітарної класифікації підприємств, профілізації населеного пункту, особливостей місцевих умов і т.ін.

У великих, крупних та найкрупніших містах допускається створення декількох промислових зон, а також сельбищно-промислових районів з обов'язковим відокремленням в самостійний промвузол групи харчових підприємств та підприємств по переробці сільськогосподарської продукції, продовольчих складів, зерно- та овочесховищ, холодильників і т.ін.

У селищах міського типу, малих і середніх містах слід формувати одну промислову зону багатфункціонального призначення.

5.2. У промисловій зоні підприємства слід розташовувати у складі промислових вузлів, групуючи їх за санітарними і технологічними ознаками з урахуванням класу небезпеки, щоб виключити можливість несприятливого впливу підприємства вищого класу небезпеки на працюючих, технологічні процеси, сировину чи продукцію іншого підприємства нижчого класу небезпеки, а також на здоров'я і умови життя населення. Крім того, необхідно враховувати комплексний вплив на навколишнє середовище всіх підприємств, які входять в промвузол.

Доцільно здійснювати раціональне групування підприємств суміжних галузей у вигляді смуг із забезпеченням безперервної наскрізної технології, кооперування допоміжних виробництв, інженерно-технологічних, транспортних, комунально-складських та культурно-побутових споруд.

У промислових вузлах, районах, до складу яких входять підприємства I та II класу небезпеки, не припускається включати підприємства харчової, легкої, хіміко-фармацевтичної промисловості, об'єкти по переробці сільгосппродукції, продовольчі склади, зерно та овочесховища, холодильники і т.ін.

5.3. Промислові підприємства (вузли) слід розташовувати на підвищених ділянках з добрим природним провітрюванням, з підвітряного боку відносно сельбищної території. При цьому слід орієнтуватись на середньорічну та сезонну (літню, зимову) розу вітрів.

На територіях з гірським, передгірним та горбистим рельєфом житлову та виробничу зони доцільно розташовувати по різні боки водорозділу. Не допускається розташування промислової зони між водним об'єктом та сельбищною територією, а також вище за течією ріки по відношенню до житлового району або рекреаційної зони.

5.4. Промислові, сільськогосподарські та інші об'єкти, що є джерелами забруднення навколишнього середовища хімічними, фізичними та біологічними факторами, при неможливості створення безвідходних технологій повинні відокремлюватись від житлової забудови санітарно-захисними зонами.

Санітарно-захисну зону слід встановлювати від джерел шкідливості до межі житлової забудови, ділянок громадських установ, будинків і споруд, в тому числі дитячих, навчальних, лікувально-профілактичних установ, закладів соціального забезпечення, спортивних споруд та ін., а також територій парків, садів, скверів та інших об'єктів зеленого будівництва загального користування, ділянок оздоровчих та фізкультурно-спортивних установ, місць відпочинку, садівницьких товариств та інших, прирівняних до них об'єктів, в тому числі:

- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими, із неприємним запахом хімічними речовинами та біологічними факторами, безпосередньо від джерел забруднення атмосфери організованими викидами (через труби, шахти) або неорганізованими викидами (через ліхтарі будівель, димлячі і паруючі поверхні технологічних установок та інших споруд тощо), а також від місць розвантаження сировини, промпродуктів або відкритих складів;
- для підприємств з технологічними процесами, які є джерелами шуму, ультразвуку, вібрації, статичної електрики, електромагнітних та іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів – від будівель, споруд та майданчиків, де встановлено обладнання (агрегати, механізми), що створює ці шкідливості;
- для теплових електростанцій, промислових та опалювальних котелень – від димарів та місць зберігання і підготовки палива, джерел шуму;

- для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення, а також сільськогосподарських підприємств та об'єктів – від межі об'єкта.

На зовнішній межі санітарно-захисної зони, зверненої до житлової забудови, концентрації та рівні шкідливих факторів не повинні перевищувати їх гігієнічні нормативи (ГДК, ГДР), на межі курортно-рекреаційної зони – 0,8 від значення нормативу.

Територія санітарно-захисної зони не повинна розглядатись як резерв розширення підприємств, сельбищної території і прирівняних до них об'єктів.

5.5. Розміри санітарно-захисних зон для промислових підприємств та інших об'єктів, що є джерелами виробничих шкідливостей, слід встановлювати відповідно до діючих санітарних норм їх розміщення при підтвердженні достатності розмірів цих зон за "Методикою расчета концентраций в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий" ОНД-86, розрахунками рівнів шуму та електромагнітних випромінювань з урахуванням реальної санітарної ситуації (фонового забруднення, особливостей рельєфу, метеоумов, рози вітрів та ін.), а також даних лабораторних досліджень щодо аналогічних діючих підприємств та об'єктів.

У тих випадках, коли розрахунками не підтверджується розмір нормативної санітарно-захисної зони або неможлива її організація в конкретних умовах, необхідно приймати рішення про зміну технології виробництва, що передбачає зниження викидів шкідливих речовин в атмосферу, його репрофілювання або закриття.

5.6. Основою для встановлення санітарно-захисних зон є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів, що наведена у додатку № 4.

Розміри санітарно-захисних зон та санітарних розривів від сільськогосподарських підприємств і виробничих комплексів слід приймати відповідно до "Санитарных правил для животноводческих предприятий" № 4542-87, "Санитарных правил и норм размещения, устройства и эксплуатации малых ферм для содержания животных (скота, птицы, зверей) в населенных пунктах Украинской ССР" № 5.02-12/Н, ДБН Б.2.4-3-95 "Генеральні плани сільськогосподарських підприємств" (додаток № 5).

5.7. Санітарно-захисна зона для підприємств та об'єктів, що проектується з впровадженням нової технології або реконструюються, може бути збільшена при необхідності та належному техніко-економічному та гігієнічному обґрунтуванні, але не більше, ніж в 3 рази у випадках:

- відсутності способів очищення викидів;
- неможливості знизити надходження в навколишнє середовище хімічних речовин, електромагнітних та іонізуючих випромінювань та інших шкідливих факторів до меж, встановлених нормативами;
- при розташуванні житлової забудови, оздоровчих та інших прирівняних до них об'єктів з підвітряного боку відносно підприємств в зоні можливого забруднення атмосфери.

Якщо трикратне збільшення санітарно-захисної зони не забезпечує припинення впливу підприємства на стан навколишнього середовища та здоров'я населення, слід приймати рішення відповідно до п.5.5 цих Правил.

Розміри санітарно-захисної зони можуть бути зменшені, коли в результаті розрахунків та лабораторних досліджень, проведених для району розташування підприємств або іншого виробничого об'єкта, буде встановлено, що на межі житлової забудови та прирівняних до неї об'єктів концентрації шкідливих речовин у атмосферному повітрі, рівні шуму, вібрації, ультразвуку, електромагнітних та іонізуючих випромінювань, статичної електрики не перевищуватимуть гігієнічні нормативи.

5.8. У разі організації нових, не вивчених в санітарно-гігієнічному відношенні виробництва та технологічних процесів, а також будівництва (реконструкції) великих підприємств I та II класів безпеки та їх комплексів, що можуть несприятливо впливати на навколишнє середовище та здоров'я населення, розміри санітарно-захисних зон слід встановлювати у кожному конкретному випадку з урахуванням даних про ступінь впливу на навколишнє середовище аналогічних об'єктів, які функціонують у державі та за її кордоном та відповідних розрахунків.

5.9. Розміри санітарно-захисних зон для нових видів виробництв, підприємств та інших виробничих об'єктів з новими технологіями, а також зміна цих зон (збільшення чи зменшення згідно з пунктом 5.7) для підприємств і виробництв I-III класів безпеки затверджуються Головним державним санітарним лікарем України на підставі висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи проектних матеріалів на будівництво зазначених об'єктів.

Зміна розмірів санітарно-захисних зон для підприємств та інших виробничих об'єктів IV-V класів безпеки затверджується головними державними санітарними лікарями Автономної Республіки Крим, областей, міст Києва та Севастополя на підставі висновку державної санітарно-епідеміологічної експертизи проектних матеріалів на будівництво зазначених об'єктів.

{Пункт 5.9 в редакції Наказу Міністерства охорони здоров'я № 362 (з0908-07) від 02.07.2007}

5.10. У санітарно-захисних зонах не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з придомовими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих, аварійних селищ;
- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;
- спортивних споруд, садів, парків, садівницьких товариств;
- охоронних зон джерел водопостачання, водозабірних споруд та споруд водопровідної розподільної мережі.

Не допускається використання для вирощування сільськогосподарських культур, пасовищ для худоби земель санітарно-захисної зони підприємств, що забруднюють навколишнє середовище високотоксичними речовинами та речовинами, що мають віддалену дію (солі важких металів, канцерогенні речовини, діоксини, радіоактивні речовини та ін.). Можливість сільськогосподарського використання земель санітарно-захисних зон, що не забруднюються вищепереліченими речовинами, необхідно визначати за погодженням з територіальними органами Мінсільгоспроду і Міністерства охорони здоров'я України.

5.11. В промислові райони, відділені від сельбищної території санітарно-захисною зоною шириною 1000 м і більше не слід включати підприємства харчової, медичної, легкої та інших видів промисловості, на продукцію яких і умови праці робітників можуть негативно впливати викиди виробництв високого класу шкідливості.

5.12. У санітарно-захисній зоні допускається розташовувати:

- пожежні депо, лазні, пральні, гаражі, склади (крім громадських та спеціалізованих продовольчих), будівлі управлiнь, конструкторських бюро, учбових закладів, виробничо-технічні училища без гуртожитків, магазини, підприємства



громадського харчування, поліклініки, науково-дослідні лабораторії, пов'язані з обслуговуванням даного та прилеглих підприємств;

- приміщення для чергового аварійного персоналу та добової охорони підприємств за встановленим списочним складом, стоянки для громадського та індивідуального транспорту, місцеві та транзитні комунікації, ЛЕП, електростанції, нафто- і газопроводи, свердловини для технічного водопостачання, водоохолоджуючі споруди, споруди для підготовки технічної води, каналізаційні насосні станції, споруди оборотного водопостачання, розсадники рослин для озеленення підприємств та санітарно-захисної зони.

5.13. Територія санітарно-захисної зони має бути розпланованою та упорядкованою. Мінімальна площа озеленення санітарно-захисної зони в залежності від ширини зони повинна складати: до 300 м – 60 %, від 300 до 1000 м – 50 %, понад 1000 м – 40 %.

З боку сельбищної території необхідно передбачати смугу дерево-чагарникових насаджень шириною не менше 50 м, а при ширині зони до 100 м – не менше 20 м.

5.14. Проект організації санітарно-захисної зони слід розробляти в комплексі з проектом будівництва (реконструкції) підприємства з першочерговою реалізацією заходів, передбачених у зоні.

5.15. Розміщення та організація комунально-складської зони проводиться відповідно до вимог ДБН 360-92\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" (пп.4.17-4.21).

5.16. Санітарно-захисні зони для складських будівель слід приймати на основі діючих нормативів щодо проектування складських будівель і споруд.

Розміри санітарно-захисних зон для міських загальнотоварних та спеціалізованих складів наведені у додатку № 6, для складів сильнодіючих отруйних речовин – у додатках № 7 та № 8.

Санітарні розриви від загальнотоварних і спеціалізованих складів до закладів охорони здоров'я, відпочинку, дитячих дошкільних закладів і загальноосвітніх шкіл можуть бути збільшені, але не більше, ніж у 2 рази на вимогу органів та установ державного санітарного нагляду.

5.17. Санітарні розриви між продовольчими складами, складами продовольчої сировини та промисловими підприємствами слід приймати такими ж, як між промисловими підприємствами, які виділяють виробничі шкідливості, та житловою забудовою.

5.18. Транспортна мережа міських і сільських поселень повинна забезпечувати зручні, швидкі та безпечні зв'язки з усіма функціональними зонами населеного пункту, з іншими поселеннями системи розселення, об'єктами приміської зони, зовнішнього транспорту та автомобільними дорогами загальної мережі. При цьому архітектурні та інженерні рішення транспортної мережі повинні враховувати особливості ландшафту та вимоги щодо охорони навколишнього середовища населених пунктів.

5.19. Пасажи́рські вокзали (залізничного, автомобільного, водного транспорту, аеровокзали) слід розміщувати, забезпечуючи достатні транспортні зв'язки з центром міста, між вокзалами, житловими та промисловими районами. Розміри санітарно-захисних зон для вокзалів приймаються в залежності від пасажиропотоків (додаток № 9).

5.20. Житлову забудову необхідно відокремлювати від залізничних ліній санітарно-захисною зоною шириною 100 м від осі крайньої залізничної колії за умови забезпечення нормативних рівнів шуму в прилеглих об'єктах та на території забудови.

При розташуванні залізниці у виїмці та при здійсненні спеціальних шумозахисних заходів розміри санітарно-захисної зони встановлюються з урахуванням забезпечення на території житлової забудови нормативних рівнів шуму, але не менше 50 м. При цьому не менше 50% площі санітарно-захисної зони повинно бути озеленено.

Відстань від меж садових ділянок до осі крайньої залізничної колії слід приймати не менше 50 м при обов'язковому використанні шумозахисного озеленення шириною 25-30 м або інших шумозахисних заходів.

5.21. Розташування аеродромів (вертодромів), що будуються, слід передбачати за межами міських та сільських поселень відповідно до вимог ДБН 360-92\* "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень" (п.7.18) з дотриманням умов Повітряного кодексу України (ст.41, 54) (3167-12). Траси польотів повітряних суден не повинні перетинати сельбищної території міських і сільських поселень. Відстань від межі льотного поля аеродрому (вертодрому), радіо- та метеолокаційних станцій, станцій випробовування двигунів літаків та інших об'єктів аеродрому, трас польоту літаків (вертольотів) до межі існуючої або перспективної забудови та зон масового відпочинку повинна забезпечувати на цих територіях гігієнічні нормативи шуму відповідно до ГОСТ 222 83-88 "Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения", "Санитарных норм допустимого шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки" № 3077-84 (v7\_84400-84), а також гранично допустимі рівні електромагнітних випромінювань.

5.22. Морські та річкові порти слід розміщувати за межами сельбищних територій на відстані не менше 100 м від житлової забудови при відсутності негативного впливу на умови проживання. При цьому пасажирські причали можуть розміщуватись в межах населеного пункту, а перевалочні райони водно-транспортного вузла – поза населеним пунктом або на його околиці. Відстань від меж спеціалізованих районів нових морських і річкових портів до житлової забудови слід приймати не менше 300 м від меж районів перевантаження і зберігання курних матеріалів, не менше 200 м від резервуарів і зливно-наливних пристроїв легкозаймистих і горючих рідин на складах I категорії і не менше 100 м – II і III категорії.

5.23. Річкові порти і судноремонтні заводи не повинні розташовуватись в зонах санітарної охорони водозабірних споруд і вище житлової забудови по течії річки.

5.24. Берегові бази і місця стоянки маломірних суден, громадських і тих, що належать громадянам, слід розміщувати, як правило, в приміських зонах, поза сельбищною територією міст і за межами зон масового відпочинку населення.

5.25. Автомобільні дороги загальної мережі I, II і III категорій слід проектувати в обхід населених пунктів згідно з вимогами СНиП 2.05.02-85 "Автомобильные дороги".

Відстань від бровки земляного полотна зазначених доріг необхідно приймати не менше 100 м до житлової забудови і садівницьких товариств, для доріг IV категорії – 50 м, при забезпеченні на відповідній території гігієнічних нормативів якості атмосферного повітря та рівнів шуму. Для захисту від шуму і загазованості вздовж доріг слід передбачати смуги зелених насаджень шириною не менше 10 м.

5.26. Планувальні рішення вулично-дорожньої мережі населених пунктів повинні виключати перевезення промислових і будівельних вантажів, транзитні транспортні потоки на вулицях загальноміських центрів, площах, сельбищних територіях, набережних великих водойм.

З цією метою повинні улаштуватись автомобільні дороги вантажного призначення і об'їзні дороги на межі міста, в промислових і комунально-складських зонах, в смугах відводу залізниць, санітарно-захисних зонах і т.ін. Відстань від краю проїзної частини магістральних доріг до червоної лінії житлової забудови слід встановлювати з урахуванням забезпечення в житловій забудові нормативних рівнів шуму і забруднення атмосферного повітря, але не менше 50 м.

5.27. При будівництві і реконструкції доріг в межах населеного пункту недопустиме використання для влаштування покриття в'язких матеріалів із відходів і побічних продуктів коксохімічного виробництва. Застосування таких матеріалів у верхніх шарах покриття допускається тільки на відстані 1,5 км від житлових і громадських будівель. Зазначені матеріали забороняється застосовувати для дорожньо-будівельних і ремонтних робіт в курортно-рекреаційних районах і зонах відпочинку.

5.28. Індивідуальні гаражі та відкриті майданчики для постійного зберігання особистих автомобілів місткістю до 300 легкових автомобілів слід розміщувати на периферії мікрорайонів або спеціально виділених ділянках житлових районів з віддаленням від дитячих ігрових майданчиків, місць відпочинку населення, шкіл, дошкільних закладів.

Такі ж гаражі та стоянки місткістю понад 300 машиномісць необхідно розташовувати за межами житлових районів (в комунально-складській зоні, смугах відведення залізниць і автомобільних доріг, санітарно-захисних зонах і т.ін.), а понад 800 місць – на виробничій території.

Станції технічного обслуговування і ремонту автомобілів, автозаправочні станції (АЗС) слід розміщувати в промислових і комунально-складських зонах, на магістральних вулицях і дорогах за межами житлового району.

Відстані від наземних і наземно-підземних гаражів, відкритих стоянок, призначених для постійного і тимчасового зберігання легкових автомобілів, і станцій технічного обслуговування з урахуванням проїзду до них, до житлових і громадських будівель, а також до ділянок шкіл, дитячих ясел-садків, лікувальних закладів стаціонарного типу і закладів відпочинку слід приймати не менше наведених у додатку № 10.

5.29. У крупних і найкрупніших містах рекомендується будівництво багатоповерхових, як правило п'ятиповерхових, наземних та підземних гаражів для легкових автомашин комунального та індивідуального користування.

В житлових районах треба передбачати гаражі без технічного обслуговування і ремонту автомобілів.

Допускається будівництво підземних і напівпідземних стоянок автотранспорту в цокольні і підвальній частинах адміністративних, громадських та житлових (для легкових автомобілів, які належать населенню, що проживає в цих будинках) будівель з забезпеченням шумозахисту і захисту від викидів автотранспорту відповідно до гігієнічних нормативів.

Не допускається будівництво стоянок автотранспорту в цокольні і підземній частинах дитячих закладів, установ охорони здоров'я, фізичної культури, соціального забезпечення, культури, громадського харчування.

В'їзди і виїзди із підземних гаражів і проїзди до них повинні бути розташовані не ближче 15 м від вікон робочих та житлових приміщень, ділянок загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних і лікувальних закладів, майданчиків відпочинку. 5.30. Гаражі вантажних автомобілів, вантажних і легкових автомобілів спеціального призначення, таксі

та прокату автомобілів, автобусні і тролейбусні парки, трамвайні депо, бази централізованого технічного обслуговування слід розміщувати у виробничій зоні.

5.31. Забороняється влаштування вбудованих і прибудованих гаражів до будівель шкіл, дитячих дошкільних закладів і лікувальних закладів із стаціонаром.

5.32. Відстань від автозаправочних станцій з підземними резервуарами для зберігання рідкого палива до меж ділянок дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, шкіл-інтернатів, лікувально-профілактичних закладів, до стін житлових та інших громадських будівель і споруд, дитячих ігрових майданчиків і місць відпочинку населення слід приймати за розрахунком забруднення атмосферного повітря шкідливими викидами АЗС, але не менше 50 м.

5.33. Автомобільні газонаповнювальні компресорні станції слід розміщувати в промислових та комунально-складських зонах за межами житлової забудови з дотриманням санітарно-захисної зони відповідно до додатка 4.

{Пункт 5.33 в редакції Наказу Міністерства охорони здоров'я № 362 (з0908-07) від 02.07.2007}

#### 6. Вимоги до організації ландшафтно-рекреаційних територій

6.1. При проектуванні нових і розширенні існуючих населених пунктів необхідно передбачати рівномірне і безперервне озеленення території з максимальним збереженням і використанням існуючих зелених насаджень. Забороняється будівництво, реконструкція і розширення об'єктів за рахунок території парків, водних акваторій і т.ін.

6.2. Внутрішньоміські зелені насадження поділяються за функціональною ознакою на насадження загального користування (парки, сади, сквери, набережні), обмеженого користування (на житлових територіях, ділянках шкіл, дитячих закладів, громадських будівель, спортивних споруд, закладів охорони здоров'я, промислових підприємств), спеціального призначення (на вулицях, у санітарно-захисних та охоронних зонах, кладовищах і крематоріях, розсадниках, квіткових господарствах). Площа озелених територій загального користування для міст повинна становити не менше 10 м<sup>2</sup>/люд, в сільських поселеннях – не менше 12 м<sup>2</sup>/люд. {Абзац перший пункту 6.2 із змінами, внесеними згідно з Наказом Міністерства охорони здоров'я № 653 (з0885-09) від 31.08.2009}

Рівень озеленення території житлової забудови повинен бути не менше 40%, промідприємств – 30%, ділянок шкіл і дитячих дошкільних закладів – 80%, лікарень – не менше 60%.

6.3. Підбір асортименту рослин і розміщення їх на території населених пунктів слід проводити в залежності від природно-кліматичних умов, розмірів і народногосподарського профілю міста. При цьому слід враховувати як пілогазостійкість рослин, так і їх захисні і оздоровчі властивості.

Забороняється застосовувати для озеленення вулиць фруктові дерева і чагарники, що потребують обробки отрутохімікатами.

6.4. Пішохідна і транспортна доступність озелених територій загального користування для повсякденного і щотижневого відпочинку не повинна перебільшувати:

- для скверів при пішохідному переміщенні – 10 хв;
- для районних парків при пішохідному переміщенні – 15 хв;
- для міських парків при переміщенні на громадському транспорті – 20 хв;

- для лісопарків і лісів рекреаційної зони при переміщенні на громадському транспорті: в малих містах – 30 хв, в середніх – 60 хв, великих – 90 хв.

6.5. Дерева, що висаджуються біля будинків, не повинні перешкоджати інсоляції і освітленості житлових і громадських будівель відповідно до гігієнічних норм.

6.6. Бульвари і пішохідні алеї розташовують поза транспортними магістралями в напрямку масових потоків руху пішоходів, обладнують майданчиками для короткочасного відпочинку. Парки, сади, бульвари і сквери повинні мати водопровід, каналізацію, водостоки, освітлення, а також господарські приміщення.

6.7. Приміська зона населеного пункту повинна бути максимально озеленена з урахуванням її використання для відпочинку населення.

6.8. Вибір території для організації позаміського відпочинку населення потрібно проводити на основі оцінки природно-кліматичних умов, стану навколишнього середовища (забруднення атмосферного повітря, водоймищ, ґрунту, шум і т.ін.) та інженерно-геологічних показників (заболоченість, зсуви, яри і т.ін.). Організація позаміських рекреаційних зон повинна забезпечувати зонування території для розміщення закладів з урахуванням тривалості та виду відпочинку, а також віку відпочиваючих.

6.9. Розрахунок рекреаційної потреби слід проводити окремо для короткочасного і тривалого відпочинку відповідно до діючих містобудівних і гігієнічних норм з урахуванням охоплення короткочасним відпочинком не менше 60 % населення міста, включаючи зайнятих в колективному садівництві.

Зони позаміського короткочасного відпочинку повинні розміщуватися від центра міста на відстані, що забезпечує транспортну доступність не більше 1,5 години.

6.10. У зоні короткочасного відпочинку розмір території на 1 відпочиваючого слід приймати 500-1000 м<sup>2</sup>, для активного відпочинку не менше 100 м<sup>2</sup> на 1 відпочиваючого. Розрив між зоною активного і пасивного відпочинку має бути не менше 300 м.

6.11. Відстань від санаторіїв, піонерських таборів і дошкільних санаторно-оздоровчих закладів до місць масового відпочинку повинна бути не менше 500 м, а від будинків відпочинку – не менше 300 м. Відстань від меж земельних ділянок санаторно-курортних і оздоровчих закладів, що проєктуються, до житлової забудови, установ комунального господарства і складів слід приймати 500 м (в умовах реконструкції не менше 100 м), до автомобільних шляхів I, II і III категорій – 500 м, IV – категорії – 200 м, до садівницьких товариств – 300 м.

6.12. Розміщення і організація місць відпочинку на воді здійснюється відповідно до гігієнічних вимог до зон рекреації водних об'єктів. Якість води водоймищ і рік, що використовуються в зонах рекреації, повинна відповідати вимогам "Санитарных правил и норм охраны поверхностных вод от загрязнения" (v4630400-88), "Санитарных правил и норм охраны прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения" (v4631400-88) (додаток № 11).

Відкриті водоймища повинні мати радіаційно-гігієнічний паспорт, котрий оформляється санепідслужбою району, на території якого знаходиться водоймище.

6.13. Зона рекреації повинна бути розміщена за межами санітарно-захисних зон промислових підприємств, з навітряного боку відносно джерел забруднення навколишнього середовища, джерел шуму та електромагнітного випромінювання. Зону рекреації слід віддаляти на максимально можливу відстань від портів і портових споруд, шлюзів, гідроелектростанцій, місць скидання стічних вод, стійбищ, водопою худоби та інших джерел забруднення.

6.14. При розміщенні і організації рекреаційних територій необхідно враховувати наявність і потужність джерел водопостачання, можливість будівництва систем каналізації і умови випускання стічних вод.

6.15. У населених пунктах, розташованих в прибережній зоні басейнів Чорного і Азовського морів, берегова смуга шириною 100 м повинна використовуватись як зона відпочинку населення, всі види будівництва, які не мають безпосереднього відношення до рекреаційної діяльності, забороняються. Спеціальні види будівництва повинні бути погоджені з Міністерством охорони здоров'я і Мінекобезпеки України.

### 7. Інженерна підготовка і обладнання території

7.1. У населених пунктах необхідно передбачати відповідно до діючих будівельних норм і правил комплексну інженерну інфраструктуру, що включає централізовані системи водопостачання і каналізації, тепло-, газо- і енергопостачання, санітарної очистки та інших видів інженерного обладнання і благоустрою, що забезпечують охорону навколишнього середовища і сприятливі умови для проживання населення.

7.2. Система зливної каналізації є обов'язковим елементом інженерного забезпечення міст і селищ міського типу. Відведення поверхневих вод слід здійснювати з усього басейну стоку, передбачаючи зливну каналізацію закритого типу з попереднім очищенням стоку.

Застосування відкритого водовідвідного устаткування (канал, кюветів, лотків) допускається в сільських населених пунктах, а також на території парків.

Відведення, очищення і знешкодження поверхневого стоку з виробничої зони (тваринницькі комплекси, склади отрутохімікатів, паливно-мастильних матеріалів і т.ін.) сільських поселень слід здійснювати відповідно до діючих норм технологічного проєктування зазначених об'єктів. Відстань від очисних споруд зливної каналізації до меж житлової забудови визначається розрахунковим шляхом, але вона не може бути менше 100 м.

7.3. На території поселень з високим рівнем ґрунтових вод необхідно забезпечити зниження їх рівня в районах капітальної забудови – не менше 2,5 м від проєктної відмітки поверхні, на території стадіонів, парків, скверів та інших ділянок зелених насаджень – не менше 1 м.

7.4. Розвиток населених пунктів при невирішених питаннях інженерного забезпечення забороняється. Створення нових населених пунктів на привозній воді забороняється.

7.5. Вибір джерел централізованого господарсько-питного водопостачання населеного пункту проводиться відповідно до ГОСТ 2761-84 "Источники централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения. Гигиенические, технические требования и правила выбора" або аналогічних документів, що діють на даний період.

7.6. Якість води, що подається на господарсько-питні потреби, повинна відповідати санітарно-гігієнічним вимогам, встановленим ГОСТ 2874-82 "Вода питьевая. Гигиенические требования и контроль за качеством" або аналогічним документом, який діє на даний період.

7.7. Санітарна охорона поверхневих і підземних водних джерел централізованого водопостачання здійснюється відповідно до діючого Положення про порядок проєктування і експлуатації зон санітарної охорони джерел водопостачання і водопроводів господарсько-питного водопостачання (v2640400-82).

7.8. Підземні та підрулові води, що відповідають санітарно-гігієнічним вимогам, повинні використовуватись переважно для господарсько-питного водопостачання.

Не допускається використання підземних вод питної якості для потреб, що не пов'язані з господарсько-питним водопостачанням.

7.9. У сільських населених пунктах, що не мають централізованого водопостачання, повинні обладнуватись громадські свердловини, колодязі і каптажі за умови додержання відповідних вимог "Санітарних правил по устройству и содержанию колодцев и каптажей родников, используемых для децентрализованного хозяйственно-питьевого водоснабжения".

7.10. Колодязі, свердловини в індивідуальних садибах повинні бути віддалені від джерел забруднення на відстань не менше 20 м. При цьому слід враховувати напрямок схилу ділянки.

7.11. Розрахунок водовідведення, розміщення очисних споруд каналізації, розміри санітарно-захисних зон повинні відповідати вимогам будівельних норм і правил (додаток № 12). Умови випуску стічних вод у водоймища встановлюються відповідно до вимог "Санітарних правил и норм охраны поверхностных вод от загрязнения" (v4630400-88), "Санітарних правил и норм охраны прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования населения" (v4631400-88) або аналогічних діючих документів.

7.12. При каналізуванні сільських населених пунктів слід віддавати перевагу ґрунтовим методам очищення. При неможливості використання ґрунту для очищення і знешкодження стічних вод має бути передбачене спільне очищення господарсько-побутових і виробничих стічних вод на спорудах штучного біологічного очищення. Каналізування об'єктів зі скиданням стічних вод у вигреби забороняється.

7.13. Теплопостачання населених пунктів при забудові будинками понад два поверхи слід передбачати, як правило, від централізованих джерел відповідно до затверджених схем теплопостачання.

У районах одно-, двоповерхової житлової забудови і в сільських поселеннях системи централізованого теплопостачання допускається передбачити від котельень на групу громадських і житлових будівель з дотриманням санітарно-захисних зон, що підтверджуються розрахунком розсіювання шкідливих речовин в атмосферному повітрі. Теплопостачання сільських населених пунктів може бути й індивідуальним.

При розміщенні котельень слід враховувати напрям домінуючих вітрів відносно сельбищної зони.

#### 8. Вимоги до охорони навколишнього середовища населених пунктів і зон рекреації

8.1. Охорона навколишнього середовища населених пунктів повинна забезпечуватись комплексом захисних заходів планувального, технологічного, санітарно-технічного і організаційного характеру з метою створення сприятливих умов проживання, праці та відпочинку населення, збереження і зміцнення здоров'я теперішнього і прийдешніх поколінь.

8.2. Гігієнічна оцінка стану навколишнього середовища в населених пунктах за результатами лабораторних досліджень шкідливих факторів в окремих елементах середовища, а також за розрахунковими матеріалами проектно-планувальної документації проводиться на підставі гігієнічних нормативів, затверджених у встановленому порядку:

- для хімічних факторів – гранично допустимі концентрації (ГДК), допустимі залишкові кількості шкідливих речовин в харчових продуктах (ДЗК), орієнтовні безпечні

рівні впливу забруднюючих речовин (ОБРВ), орієнтовні допустимі рівні шкідливих речовин, що надходять у водоймища (ОДР), орієнтовані допустимі кількості (ОДК) пестицидів у ґрунті;

- для фізичних факторів (електромагнітні випромінювання, шум, вібрація) – гранично допустимі рівні (ГДР);

- для радіаційного фактора – основні дозові границі сумарного зовнішнього і внутрішнього опромінювання за календарний рік (ГД), границя річного надходження різних радіонуклідів через органи дихання і шлунково-кишковий тракт (ГРН), допустима середньорічна концентрація радіонуклідів в повітрі (ДК пов.), допустима питома концентрація у воді (ДК вод.), допустима середньорічна потужність дози гамма-випромінювання в житловому приміщенні (ДПД), допустимі рівні радіоактивного забруднення поверхні (ДЗ);

- для біологічних факторів – допустимі рівні забруднення за мікробіологічними показниками.

#### *Охорона атмосферного повітря населених пунктів*

8.3. При виборі території для будівництва нових, а також розвитку існуючих населених пунктів необхідно здійснювати оцінку якості повітряного середовища з метою запобігання можливому несприятливому впливу атмосферного забруднення на здоров'я населення, умови його проживання та відпочинку, стан навколишнього середовища.

8.4. Оцінка якості атмосферного повітря здійснюється на підставі аналізу інформації, одержаної шляхом інструментальних замірів вмісту шкідливих домішок на стаціонарних, маршрутних, підфакельних постах спостереження відповідно до вимог "Руководства по контролю за загрязнением атмосферы" і прогнозних розрахунків очікуваного рівня вмісту шкідливих речовин, що виконані згідно з діючими нормативно-методичними документами.

8.5. Вимоги до заходів по охороні атмосферного повітря населених пунктів регламентуються Законом України "Про охорону атмосферного повітря" (2707-12), "Санітарними правилами по охране атмосферного воздуха населенных мест", санітарною класифікацією підприємств, виробництв та інших об'єктів, що наведена у додатку № 4.

8.6. Заходи по охороні атмосферного повітря повинні забезпечувати дотримання ГДК (або ОБРВ) забруднюючих речовин у повітрі сельбищних територій і 0,8 ГДК у місцях масового відпочинку населення з урахуванням комбінованої дії речовин або продуктів їх трансформації в атмосфері відповідно до переліку ГДК, затвердженого у встановленому порядку.

Забороняються викиди в атмосферу шкідливих речовин, на які не встановлені гігієнічні нормативи (ГДК або ОБРВ).

8.7. Забороняється розташовувати нові, реконструювати існуючі об'єкти, що є джерелами забруднення атмосфери, на територіях з рівнем забруднення, який перевищує гігієнічні нормативи.

Реконструкція, розширення і технічне переобладнання діючих об'єктів дозволяється на таких територіях тільки за умови зменшення на них викидів в атмосферу до рівня гранично допустимих викидів (ГДВ) з урахуванням перспективи розвитку, а також при наявності можливості організації достатніх санітарно-захисних зон.

8.8. Промислові підприємства, а також об'єкти з технологічними процесами, які супроводжуються викидами шкідливих речовин в атмосферу, повинні мати санітарно-захисні зони, створені відповідно до вимог пп. 5.4-5.10 цих Правил.

8.9. Для зниження рівня забруднення атмосферного повітря необхідно передбачати заходи планувального, технологічного, санітарно-технічного і організаційного характеру, а саме:

- виведення із житлової забудови (або перепрофілювання) промислових підприємств, що несприятливо впливають на повітряне середовище сельбшиної території;
- максимальне використання безвідходних і маловідходних технологічних процесів з обґрунтуванням досяжності рішень, що приймаються;
- впровадження технологічного чи санітарно-технічного обладнання, що забезпечує вловлювання, утилізацію, знешкодження викидів і відходів або повне їх виключення;
- регулювання викидів шкідливих речовин в атмосферу з урахуванням прогнозу несприятливих метеорологічних умов;
- створення об'їзних доріг для транзитного транспорту, будівництво автомобільних доріг вантажного призначення в промислово-складських зонах, організацію безупинного руху за принципом "зеленої хвилі", впровадження нейтралізаторів відпрацьованих газів, заборону використання у великих містах і курортних центрах етилового бензину.

8.10. План повітроохоронних заходів, що забезпечують досягнення нормативного стану якості повітряного середовища в районі розміщення промислових підприємств та інших об'єктів, які забруднюють атмосферне повітря, а також населеного пункту в цілому, розробляється у складі зведеного проекту «Охорона атмосферного повітря і гранично допустимі викиди» відповідно до вимог ГОСТ 17.2.3.02-78 «Охрана природы. Атмосфера. Правила установления допустимых выбросов вредных веществ промышленными предприятиями» або аналогічного документа, що діє на даний період. Проект підлягає погодженню з органами і установами санепідслужби Міністерства охорони здоров'я та Мінекобезпеки України.

#### *Охорона водних ресурсів*

8.11. При виборі території для будівництва нових і розвитку існуючих населених пунктів повинна бути проведена гігієнічна оцінка водних ресурсів з точки зору можливості забезпечення водою в необхідній кількості і потрібної якості потреб населення, промисловості і міського господарства, а також використання для культурно-оздоровчих цілей.

8.12. Вимоги до складу і властивостей води та заходи по охороні водних ресурсів регламентуються Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» (1264-12), Водним кодексом України (213/95-ВР) і прийнятими на їх основі нормативними документами.

У разі одночасного використання водного об'єкта або його ділянок для декількох видів водокористування слід виходити із більш жорстких вимог до якості води.

8.13. Вимоги до охорони водних ресурсів, що включені до державних стандартів і відомчих нормативних документів, повинні відповідати положенням санітарно-гігієнічних правил і норм, а якість води водних об'єктів – встановленим для них гігієнічним нормативам.

8.14. Вміст шкідливих речовин у воді водних об'єктів господарсько-питного і культурно-побутового водокористування не повинен перевищувати їх гранично допустимих концентрацій (ГДК).

8.15. При проектуванні і будівництві промислових і комунальних об'єктів повинно передбачатися максимальне використання маловідходних і безвідходних технологій, систем повторного і зворотного водопостачання.

8.16. Відведення стічних вод у водні об'єкти здійснюється на підставі дозволу на спеціальне водокористування, що видається органами Мінекобезпеки України після узгодження з органами і установами державного санітарного нагляду. Умови водовідведення регламентуються водним законодавством і санітарно-гігієнічними нормами і правилами. Скидання стічних вод у водоймище не повинно погіршувати якості води в місцях водокористування.

8.17. Забороняється проектувати скидання у водні об'єкти:

- стічних вод, що містять речовини або продукти їх трансформації у воді, для яких не встановлено ГДК або ОДР, а також речовини, для яких відсутні методи аналітичного контролю;
- стічних вод, що містять збудників інфекційних захворювань з індексом лактозопозитивних кишкових паличок більше 1000 в 1 дм<sup>3</sup> та індексом коли-фага більше 1000 БОЕ/дм<sup>3</sup>;
- стічних вод в межах населеного пункту; при погодженні, як виняток, скидання стічних вод в межах населеного пункту (при відповідному обґрунтуванні) нормативні вимоги, встановлені до складу і властивостей води водних об'єктів, повинні стосуватися самих стічних вод;
- стічних вод у водні об'єкти, що використовуються для водогрязелікування, а також в ті, що знаходяться в межах округів санітарної охорони курортів.

8.18. З метою охорони вод, що використовуються для господарсько-питних і культурно-оздоровчих цілей, встановлюються округи і зони санітарної охорони. Їх розміри, а також комплекс необхідних санітарно-гігієнічних заходів визначаються відповідно до «Положення о порядке проектирования и эксплуатации зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» (v2640400-82) або аналогічних документів, що діють на даний період.

8.19. Для запобігання забрудненню і виснаженню водних об'єктів на прибережних ділянках річок або водоймищ встановлюються водоохоронні зони. До складу водоохоронної зони входять: зона спрацювання водосховищ, заплава річки, надзаплавні тераси, бровки і круті схили корінних берегів, а також балки та яри, що безпосередньо впадають в річкову долину.

У межах водоохоронних зон виділяється прибережна територія суворого обмеження господарської діяльності. Вимоги до розмірів водоохоронних зон і заходів, що проводяться в них, викладені у додатку № 13.

#### *Охорона ґрунту*

8.20. Санітарний стан ґрунтів територій, що відводяться під населені пункти, які будуються, або забудову існуючих, оцінюється за хімічними, бактеріологічними, гельмінтологічними та ентомологічними показниками відповідно до «Методических указаний по оценке степени опасности загрязнения почвы химическими веществами» або інших аналогічних нормативних документів, що діють на даний період.

Комплексна оцінка санітарного стану ґрунту проводиться шляхом порівняння фактичного вмісту хімічних і біологічних забруднювачів з гранично допустимими або орієнтовно-допустимими концентраціями (ГДК, ОДК) хімічних речовин в ґрунті і показниками епідеміологічної небезпеки ґрунтів (додаток № 14).

8.21. Для хімічних інгредієнтів, що постійно присутні в ґрунті в природних умовах і для яких не встановлені еколого-гігієнічні нормативи, ступінь небезпеки антропогенного забруднення ними ґрунту оцінюється за коефіцієнтами їх концентрацій, які є відношенням фактичного вмісту елементів в ґрунті до їх природного (фонового) вмісту; сума коефіцієнтів концентрацій провідних інгредієнтів складає сумарний індекс небезпеки, що характеризує категорію забруднення ґрунту.

8.22. При виявленні в ґрунті хімічних речовин в кількості, що перевищує гранично допустимі рівні (ГДК, ОДК), а також при віднесенні ґрунту до категорії забрудненого за бактеріологічними, гельмінтологічними і ентомологічними показниками, забороняється використання таких земельних ділянок під забудову без попередніх заходів щодо оздоровлення ґрунту і ліквідації джерел забруднення.

8.23. При проектній проробці заходів по організації санітарного очищення населених пунктів, що проектується або реконструюються, необхідно передбачати комплекс заходів по утилізації і знешкодженню твердих і рідких побутових і промислових відходів.

В основу проектних розробок повинні бути покладені «Санитарные правила содержания территорий населенных мест», «Рекомендации по составлению генеральных схем санитарной очистки и уборки городов УССР» РД 204 УРСР 023-73, «Санитарные правила устройства и содержания полигонов для твердых бытовых отходов», нормативні документи щодо промислових методів переробки твердих побутових відходів, норми проектування полігонів по знешкодженню і похованню токсичних промислових відходів та інші аналогічні документи, що діють на даний період.

8.24. Санітарна очистка населених пунктів має бути планово-регулярною на всій території, здійснюватися органами житлово-комунального господарства та, при необхідності, іншими службами. Порядок збирання побутових і промислових відходів, частота їх вивезення визначається виконавчою владою за погодженням з установами санепідслужби з таким розрахунком, щоб виключити можливі умови для життя і виплоду комах та гризунів у побутових відходах в період їх збирання і попередити накопичення токсичних відходів на промайданчику до рівнів, які можуть несприятливо впливати на стан навколишнього середовища, здоров'я працюючих і населення.

8.25. Способи знешкодження твердих побутових відходів потрібно приймати в залежності від розмірів населеного пункту; для найкрупніших і крупних міст рекомендуються промислові способи їх знешкодження (сміттєспалювальні і сміттєпереробні заводи), для середніх і малих міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів (і у разі неможливості промислового знешкодження в перших двох категоріях міст) необхідне обладнання впорядкованих полігонів твердих побутових відходів; в сільських населених пунктах при відсутності громадського центру і багатопверхової забудови знешкодження побутових відходів здійснюється шляхом компостування на індивідуальних садибах.

8.26. Місця для знешкодження твердих побутових відходів повинні відводитись поза сільбищними територіями і зеленими рекреаційними зонами з дотриманням санітарно-захисних зон (додаток № 4) з метою виключення можливості забруднення відходами і продуктами їх розкладу атмосферного повітря і ґрунту населених пунктів, водоносних горизонтів і водних об'єктів. Під'їзні шляхи до цих об'єктів не повинні проходити через населені пункти.

8.27. Проектування споруд для знешкодження твердих побутових відходів потрібно вести відповідно до Інструкції по проектуванню і експлуатації полігонів для твердих

побутових відходів, рекомендацій по промисловим методам переробки твердих побутових відходів для міст України або аналогічних нормативних документів, що діють на даний період.

8.28. При проектуванні або реконструкції промислових зон населеного пункту повинні бути розроблені заходи по утилізації рідких і твердих промислових відходів; при відсутності вказаних проектних розробок можливість розміщення промислового об'єкта на території населеного пункту визначається еколого-гігієнічною експертизою.

8.29. При неможливості утилізації промислових відходів вони підлягають знешкодженню і похованню на спеціальних полігонах відповідно до вимог «Санитарных правил проектирования, строительства и эксплуатации полигонов захоронения не утилизируемых промотходов» і СНиП «Полигоны по обезвреживанию и захоронению токсичных промышленных отходов. Основные положения по проектированию» або аналогічних документів, що діють на даний період.

8.30. Прийняттю на спеціальний промисловий полігон підлягають тільки токсичні промислові відходи I, II, III класів небезпеки; рідкі токсичні промислові відходи перед вивезенням на полігон повинні бути в обов'язковому порядку обезводнені на підприємствах.

8.31. Забороняється складування промислових токсичних відходів I, II класів небезпеки на полігонах твердих побутових відходів; відходи III, IV класу небезпеки можуть підлягати разом з побутовим сміттям відповідно до нормативних документів, що визначають граничну кількість промислових відходів, припустиму для складування на полігонах твердих побутових відходів.

8.32. Земельні ділянки для складування промислових відходів повинні відводитись з урахуванням їх специфіки в установленому порядку з умовою, що накопичені відходи будуть підлягати повторній утилізації або використанню з метою рекультивації території.

8.33. Розміри санітарно-захисних зон від майданчиків-накопичувачів промвідходів до сільбищної території визначаються видом, агрегатним станом і класом небезпеки відходів:

- для териконів і відвалів гірничодобувної промисловості, золошламових сумішей металургійних підприємств і об'єктів енергетики встановлюються розрахунковим методом, але не менше 300 м;
- для шламонакопичувачів хімічних підприємств, полігонів знезаражування і поховання токсичних промислових відходів, місць термічного знезаражування промислових відходів санітарно-захисна зона прирівнюється до першого класу хімічних підприємств і виробництв (додаток № 4);
- для накопичувачів гною і посліду відповідно до нормативів, викладених у додатку № 15.

8.34. Забороняється влаштування неорганізованих звалищ для побутових і промислових відходів.

8.35. Проектування і будівництво спеціалізованих комбінатів і пунктів поховання радіоактивних відходів, а також споруд для тимчасового зберігання радіоактивних відходів на підприємствах перед їх вилученням повинно здійснюватись відповідно до санітарних правил поводження з радіоактивними відходами.

#### *Захист від шуму та вібрації*

8.36. Джерелами зовнішнього техногенного акустичного забруднення в населених пунктах є всі види транспорту (автомобільний, залізничний, авіаційний, водний),

промислові підприємства, комунальні об'єкти (котельні, трансформатори, вентиляційні системи, компресорні станції і т.ін.)

Джерелами зовнішнього біогенного акустичного забруднення можуть бути стадіони, базари, майдани для мітингів, танцмайданчики, відкриті майданчики культурно-масового відпочинку, спортмайданчики, дискотеки, віварії, зоопарки, ринки для продажу тварин, тваринницькі ферми.

8.37. Характеристикою джерел з непостійними акустичними характеристиками (транспорту і т.ін.) є еквівалентні та максимальні рівні звуку (LA екв., LA макс.); промислових та комунальних джерел з постійними акустичними характеристиками – рівні звуку (LA) і рівні звукового тиску в октавних смугах частот.

8.38. При проектуванні і будівництві міських і сільських поселень, промислових, комунальних і транспортних об'єктів потрібно передбачати заходи, які забезпечують гігієнічні нормативи звуку і вібрації на сельбищній території, в приміщеннях житлових і громадських будівель, на території курортно-рекреаційних зон (додатки №№ 16-19) відповідно до СН 3077-84 «Санитарные нормы допустимого шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории жилой застройки» (v7\_84400-84).

Рівні музичних, мовних та інших біогенних шумів від джерел на сельбищній території на відстані 2 м від житлових будівель і лікувально-профілактичних закладів, санаторіїв, будинків-інтернатів для людей похилого віку потрібно приймати на 5 дБА нижче відповідних гранично допустимих рівнів звуку.

8.39. Гігієнічна оцінка акустичного режиму здійснюється на основі побудованих на розрахункових або інструментальних даних карт розподілу рівнів звуку вулично-дорожньої мережі, крупних промислових підприємств, аеропортів та інших об'єктів, карт зон акустичного дискомфорту територій поблизу основних джерел акустичного забруднення, що розробляються у складі генеральних планів міст і сільських поселень, проектів детального планування і забудови житлових районів, громадських центрів і комплексів, а також на основі спеціально виконаних цільових натурних досліджень.

8.40. Забезпечення на сельбищній території акустичного режиму, що відповідає гігієнічним нормативам, повинно здійснюватись шляхом застосування містобудівних, будівельних та конструктивних рішень, адміністративно-організаційних заходів.

8.41. Містобудівні методи захисту від шуму та вібрації повинні включати заходи по зонуванню території населених пунктів, раціональному плануванню і організації вулично-дорожньої мережі, створенню санітарно-захисних зон навколо основних стаціонарних джерел акустичного випромінювання.

8.42. Житлову забудову, дитячі дошкільні заклади, школи, заклади охорони здоров'я, будинки-інтернати для людей похилого віку потрібно розташовувати в зоні, що найбільш віддалена від джерел акустичного забруднення.

При виборі типу забудови, особливо в першому ешелоні поблизу джерел підвищених рівнів звуку, потрібно враховувати захисні акустичні властивості споруд і необхідність максимального зниження колективного акустичного навантаження на населення.

8.43. Для зниження вкладу вулично-дорожньої та транспортної мережі в загальне акустичне навантаження на населення необхідно використовувати:

- раціональні планувальні прийоми, що виключають проходження магістральних вулиць через сельбищну територію з високою густотою населення, рекреаційні і санаторно-курортні зони;
- штучні та природні акустичні екрани;

- звукозахисні споруди або захисні елементи в спорудах першого ешелону забудови.

При проектуванні системи вулично-дорожньої і транспортної мережі населеного пункту перевага повинна надаватись варіантам, які знижують загальну площу зони акустичного дискомфорту і враховують щільність населення, яке проживає на ній зараз і на перспективу.

8.44. Всі зовнішні джерела акустичного забруднення (транспортні магістралі, аеропорти, вокзали, промпідприємства, трансформатори, автомобільні стоянки, котельні, гаражі, гральні майданчики і т.ін.) слід розміщувати на відстанях від сельбищної території і зон рекреації, обґрунтованих акустичними розрахунками. Акустичні розрахунки повинні проводитись за методиками, узгодженими з Міністерством охорони здоров'я України.

8.45. При розміщенні окремо розташованих розподільних пунктів і трансформаторних підстанцій напругою 6-20 кВ, при кількості трансформаторів не більше 2, потужністю кожного до 1000 кВт і виконанні заходів по захисту від шуму відстань від них до вікон житлових і громадських будівель слід приймати не менше 10 м, а до будівель лікувально-профілактичних закладів – не менше 15 м. При більшій потужності розриви встановлюють розрахунковим шляхом з урахуванням акустичних характеристик трансформаторів і шумозахисних заходів.

#### *Захист від електромагнітних випромінювань*

8.46. Основними джерелами випромінювання електромагнітних хвиль в населених пунктах є радіопередавальні, радіотелевізійні, радіолокаційні станції, відкриті розподільні установки (ВРУ) енергосистем та високовольтні лінії електропередачі (ЛЕП).

8.47. Величина (рівень) електромагнітної енергії в діапазоні низьких, середніх, високих і дуже високих частот оцінюється напругою електромагнітного поля. Одиницею напруги поля для електричної складової його є Вольт на метр (В/м) і відповідно його похідні – мВ/м; а для магнітної складової – Ампер на метр (А/м) і відповідно мА/м.

У діапазоні ультрависоких і надвисоких частот електромагнітна енергія оцінюється поверхневою густиною потоку енергії (ГПЕ). Одиницею ГПЕ є Ват на квадратний метр (Вт/м<sup>2</sup>) і його похідні – мВт/см<sup>2</sup>, мкВт/см<sup>2</sup>.

8.48. Майданчики для розміщення передавальних радіотехнічних засобів необхідно вибирати з урахуванням потужності об'єкта, конструктивних особливостей антен, рельєфу місцевості з такою умовою, щоб рівень електромагнітної енергії на території житлової забудови, в житлових приміщеннях та інших місцях перебування людей не перевищував допустимого, встановленого діючими санітарними нормами і правилами. Розміщення радіотехнічних засобів на висотних будинках без спеціальних засобів захисту від дії електромагнітної енергії не допускається.

8.49. Для зниження ступеня опромінювання території населених пунктів антени радіолокаційних станцій слід встановлювати на природних домінуючих підвищеннях, насипах, естакадах, максимально обмежуючи використання від'ємних кутів нахилу антен, домагаючись, при цьому, щоб діаграма випромінювання антен знаходилась вище житлової забудови та інших місць перебування людей.

8.50. Технічна територія (службова зона) передавальних радіотехнічних засобів повинна бути огорожена відповідно до вимог будівельних норм і правил для запобігання випадковому потраплянню на цю територію населення.

Розміщення житлових і громадських будівель та інших місць перебування людей на технічній території радіотехнічних об'єктів, що є джерелами випромінювання електромагнітних хвиль, не допускається.

8.51. З метою захисту населення від дії електромагнітних полів, створених передавальними радіотехнічними засобами, встановлюються санітарно-захисні зони і зони обмеженої забудови, які повинні забезпечувати на житловій території, в житлових приміщеннях та інших місцях перебування людей рівні електромагнітного поля, що не перевищують гранично допустимі рівні відповідно до діючих санітарних норм (додатки №№ 20-22).

8.52. Розміри санітарно-захисних зон і зон обмеження забудови радіотехнічних об'єктів визначаються на стадії проектування розрахунковими методами, затвердженими або погодженими МОЗ України, для кожного конкретного об'єкта в залежності від його складу і призначення, потужності, робочої частоти, типу і висоти установки антен над рівнем землі, рельєфу місцевості, поверховості і планувального рішення існуючої забудови. Результати розрахунку після введення в експлуатацію передавального радіооб'єкта перевіряються інструментальними вимірами.

8.53. Санітарно-захисна зона для передавальних радіостанцій, обладнаних антенами неспрямованої дії, для телецентрів і телевізійних ретрансляторів, а також для радіолокаційних станцій кругового огляду встановлюється по колу.

8.54. Для передавальних радіостанцій, обладнаних антенами спрямованої дії, а також для радіолокаційних станцій, антени яких сканують у визначеному секторі або фіксовані в заданому напрямку, санітарно-захисна зона встановлюється в напрямку діаграми випромінювання електромагнітних хвиль. У цьому випадку повинні враховуватись бокові і задні пелюстки діаграми випромінювання антен.

8.55. Для передавальних радіостанцій, телецентрів, телевізійних ретрансляторів, радіолокаційних станцій, антени яких випромінюють електромагнітні хвилі під кутом до горизонту і в результаті цього величина електромагнітного поля змінюється в залежності від висоти місця його визначення над рівнем землі, зони обмеженої забудови встановлюються диференційно по вертикалі для таких висот (в метрах): 3, 6, 9, 12, 15 і т.д.

8.56. Земельні ділянки, що входять в санітарно-захисну зону, не вилучаються у землекористувачів і можуть використовуватись як сільськогосподарські угіддя, а також для розміщення на них виробничих споруд, що належать радіотехнічному об'єкту або іншим відомствам, з дотриманням вимог діючих санітарних норм і правил. Якщо санітарно-захисна зона перевищує технічну зону, то вона відгороджується попереджувальними знаками "Заборонна зона".

8.57. З метою захисту населення від дії електричного поля повітряних ліній електропередач (ПЛЕ) встановлюються санітарно-захисні зони, території яких розташовуються вздовж трас ПЛЕ по обидва їх боки. Розміри цієї території визначаються від проекції на землю крайнього струмонесучого дроту до відстаней, на яких забезпечується гранично допустимий рівень поля, встановлений діючими санітарними нормами.

Для ПЛ електропередачі напругою 330 кВ встановлюється межа санітарно-захисної зони в одну сторону 20 м, для 500 кВ – 30 м, для 750 кВ – 40 м, для 1150 кВ – 55 м.

8.58. В межах санітарно-захисних зон ПЛЕ забороняється розміщувати житлові і громадські будівлі, дачні ділянки та інші місця перебування людей, майданчики для

стоянки та зупинки всіх видів транспорту, підприємства по обслуговуванню автомобілів, а також сховища нафти і нафтопродуктів.

8.59. Сільськогосподарські угіддя, що знаходяться на території санітарно-захисних зон ПЛЕ, можуть бути використані для вирощування сільськогосподарських культур, що не потребують ручної обробки, тобто повинні бути виключені умови для тривалого перебування людини в зоні дії електричного поля.

При проектуванні в санітарно-захисних зонах сільськогосподарських угідь під вирощування винограду, хмелю і т.ін. з метою запобігання впливу електричного поля на сільськогосподарських працівників необхідно встановлювати шпалерну проводку для підвіски винограду і хмелю перпендикулярно до осі ПЛЕ.

8.60. Найближча відстань від осі ПЛЕ, що проектується, до межі населених пунктів не повинна бути меншою 250 м для ПЛЕ напругою 750 кВ і 300 м для ПЛЕ напругою 1150 кВ. На ділянках стиснутої траси ПЛЕ напругою 750-1150 кВ (ущелини, насипи і т.ін.) допускається зменшення відстаней, але не менше зазначених в п.8.57.

8.61. Повітряні лінії електропередачі напругою 35-110 кВ і вище потрібно розміщувати за межами сельбищної території або проводити їх заміну підземними кабельними лініями. Прокладку електричних мереж напругою 20 кВ включно на сельбищних територіях міст і селищ міського типу в районах забудови будинками 4-х поверхів і вище, а також на території курортних комплексів потрібно, як правило, передбачати кабельними лініями.

#### *Захист від іонізуючого випромінювання*

8.62. Джерелами іонізуючого випромінювання, які можуть несприятливо впливати на навколишнє середовище та здоров'я населення, є різні радіаційно-ядерні об'єкти: енергетичні, промислові, дослідні, експериментальні реактори; електростанції, виробництва, установки, обладнання, склади, сховища, транспортні засоби, що використовують або містять ядерні матеріали.

8.63. З метою забезпечення радіаційної безпеки населення опромінення від всіх значимих видів практичної діяльності, пов'язаної з іонізуючим випромінюванням, не повинні перевищувати встановлених «Нормами та правилами радіаційної безпеки України» дозових меж, які визначені на рівнях нижче порогових для виникнення всіх шкідливих детермінованих ефектів опромінення.

8.64. Обмеження опромінення населення здійснюється на основі регламентів та контролю питомої радіоактивності об'єктів навколишнього середовища (атмосферного повітря, води, ґрунту, харчових продуктів), технологічних процесів, які можуть призвести до їх забруднення радіонуклідами; доз від медичного опромінення; техногенно підвищеного фону, обумовленого наслідками аварії на Чорнобильській АЕС, будівельних матеріалів та хімічних добрив, спалення органічного палива. Для об'єктів, що є джерелами іонізуючого випромінювання, встановлюються санітарно-захисні зони відповідно до п.5.4 цих Правил.

8.65. При виникненні підвищеного в порівнянні з природним фоном опромінення окремих груп населення в результаті радіаційної аварії мають бути вжиті всі практично можливі заходи, спрямовані на зведення до мінімуму радіоактивного забруднення навколишнього середовища та опромінення населення, аж до його відселення, відповідно до вимог «Норм та правил радіаційної безпеки України» та діючих законодавчих документів.

8.66. Території, на яких перевищені основні допустимі границі опромінення населення належать до зони посиленого радіаційного контролю.



При ліквідації наслідків аварії Міністерство охорони здоров'я України встановлює тимчасові основні дозові границі опромінення населення та припустимі рівні вмісту радіоактивних речовин в об'єктах навколишнього середовища, розробляє санітарні правила по забезпеченню життєдіяльності на територіях, забруднених радіоактивними речовинами.

8.67. Проведення будівельних робіт на радіаційно забруднених територіях повинно бути погоджено з Міністерством охорони здоров'я України. При виконанні робіт мають бути забезпечені заходи щодо радіаційної безпеки працюючих та запобігання перенесенню радіоактивного забруднення на суміжні території.

8.68. Проведення робіт цивільного та промислового будівництва дозволяється тільки після попередньої дезактивації території до контрольних рівнів з передачею очищеної території за актом генпідрядчику. Підрядчик у процесі будівництва повинен забезпечити заходи щодо запобігання повторному радіоактивному забрудненню території та об'єктів, що будуються. Державне приймання закінчених об'єктів здійснюється тільки після проведення на них дозиметричного контролю.

8.69. При розміщенні всіх видів будівництва на територіях, які зазнали радіоактивного забруднення в результаті аварії на ЧАЕС, необхідно враховувати зони та правовий режим їх використання відповідно до Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» (791а-12):

- зона відчуження – територія повної евакуації населення в 1986 р.;
- зона безумовного відселення – територія, що зазнала забруднення довгоживучими радіонуклідами, з щільністю забруднення ґрунту вищою від доаварійного рівня (ізотопами цезію від 15,0 Кі/км<sup>2</sup> та вище, або стронцію – 90 від 3,0 Кі/км<sup>2</sup> та вище, або плутонію від 0,1 Кі/км<sup>2</sup> та вище), де розрахункова еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів за харчовими ланцюгами може перевищувати 5,0 мЗв/рік понад дозу, яку вона отримала в доаварійний період;
- зона гарантованого добровільного відселення – територія з щільністю забруднення ґрунту вищою від доаварійного рівня (ізотопами цезію від 5,0 до 15,0 Кі/км<sup>2</sup>, або стронцію-90 від 0,15 до 3,0 Кі/км<sup>2</sup>, або плутонію від 0,01 до 0,1 Кі/км<sup>2</sup>), де розрахункова еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів за харчовими ланцюгами може перевищувати 1,0 мЗв/рік понад дозу, яку вона отримала в доаварійний період;
- зона посиленого радіоекологічного контролю – територія з щільністю забруднення ґрунту вищою від доаварійного рівня (ізотопами цезію від 1,0 до 5,0 Кі/км<sup>2</sup>, або стронцію-90 від 0,02 до 0,15 Кі/км<sup>2</sup>, або плутонію до 0,01 Кі/км<sup>2</sup>) за умови, що розрахункова еквівалентна доза опромінення людини з урахуванням коефіцієнтів міграції радіонуклідів та інших факторів не повинна перевищувати 1,0 мЗв/рік понад дозу, яку вона отримала в доаварійний період.

8.70. Розподіл території на зони проводиться відповідно до даних дозиметричної паспортизації населених пунктів, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок аварії на ЧАЕС. Дозиметричний паспорт населеного пункту повинен щорічно уточнюватися Українським науковим центром радіаційної медицини МОЗ і НАН України.

8.71. Планування та забудова міських та сільських поселень на територіях, що постраждали від аварії на ЧАЕС, повинні здійснюватись на основі комплексного вирішення питань функціонального зонування території, розселення з урахуванням

переселення мешканців із зон радіоактивного забруднення та господарського використання забруднених територій, необхідних змін в структурі народногосподарського комплексу, інженерної інфраструктури, благоустрою населених пунктів, організації короточасного та тривалого відпочинку.

8.72. У зонах гарантованого добровільного відселення та посиленого радіоекологічного контролю необхідно передбачати такі заходи:

- заборону будівництва нових та розширення діючих підприємств, що безпосередньо не пов'язані із забезпеченням радіоекологічного, соціального захисту населення, умов його життя та праці, а також підприємств, які погіршують радіоекологічну ситуацію;
- виведення із експлуатації або перепрофілювання підприємств I та II класу санітарної небезпеки;
- переведення всіх теплоенергетичних та опалювальних установок (промислові, комунальні ТЕС та котельні, опалювальне обладнання в житлових будинках) на природний газ; в умовах підвищеної радіоактивності використання в малоповерховому та індивідуальному житловому фонді вугілля, брикетів, дров, торфу небажане (через значні викиди в атмосферу канцерогенних вуглеводнів при їх спалюванні); використання дров та торфобрикетів можливе після встановлення регіонального контрольного рівня вмісту радіонуклідів;
- заборону будівництва санаторіїв, баз, будинків відпочинку, таборів літнього відпочинку дітей та інших закладів тривалого відпочинку;
- широкий розвиток мережі культурно-оздоровчих споруд в закритих приміщеннях (басейни, фізкультурно-оздоровчі комплекси, стадіони тощо);
- розвиток систем централізованого водопостачання з повним охопленням міських та сільських поселень і забезпеченням якості питної води, що відповідає діючим стандартам;
- розробку спеціальних заходів по дезактивації радіаційно забруднених територій, збиранню, знезараженню та захороненню радіоактивних відходів;
- використання засобів хімічного захисту рослин (пестицидів, гербіцидів, отрутохімікатів) може бути дозволене за погодженням з установами Міністерства охорони здоров'я України.

8.73. Будівельні матеріали, вироби та конструкції, призначені для використання в цивільному, промислового та шляховому будівництві, повинні відповідати вимогам та нормам Положення про радіоактивний контроль на об'єктах будівництва та підприємствах будіндустрії та будматеріалів України.

Допустимі значення сумарної питомої активності природних радіонуклідів (радію-226, торію-232 та калію-40) в будівельних матеріалах наведені у додатку № 23.

**Додаток № 1**  
до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Показники оцінки території для промислово-цивільного будівництва та масового відпочинку населення**

Фактори оцінки	Характеристика оцінюваних показників	Території сприятливі	
		для промислово-цивільного будівництва	для масового відпочинку
1. Водні ресурси	Середня багаторічна витрата води: об'єм можливого одночасного водовідбору (м³/сек)	>5	>0,2
	Запаси підземних вод, модуль експлуатаційних запасів з 1 км² території (л/сек)	>1,5	>0,5
	Характеристика підземних вод за їх захищеність від забруднення	артезіанські, напірні	міжпластові та безнапірні
	Нахил поверхні в бік водойми (градуси)	<3	3-5
	Забезпеченість поверхневими водами (км від водойми)	<10	<5
2. Інженерно-геологічні	Глибина залягання ґрунтових вод від поверхні (м)	не менше 3	не менше 3
	Імовірність затоплення високими водами (%)	<1	<1
	Середня відстань між гідрографічною мережею, горизонтальне розчленування рельєфу (км)	>5	>1,5
	Ухил поверхні (градуси)	0-10	до 20
	Зсуви	відсутні	відсутні
	Ярова ерозія	яри відсутні або з'являються на невеликій площі глибиною до 3 м	яри відсутні або старі стабілізовані
	Сейсмічність (бали)	0-6	
3. Кліматичні	Будівельно-кліматичні райони	II B, III B, B, IV B	II B, III B, B, IV B
	Світло-кліматичні	II, III, IV	II, III, I
4. Висотність	Перевищення відміток рельєфу над рівнем моря (м)	<1500	<2000
5. Ґрунтово-рослинні	Придатність ґрунту для озеленення	без заміни родючого ґрунту	
	Лісистість території (%)	30-60	>40

*Продовження додатку № 1*

Фактори оцінки	Характеристика оцінюваних показників	Території обмежено сприятливі	
		для промислово-цивільного будівництва	для масового відпочинку
1. Водні ресурси	Середня багаторічна витрата води: об'єм можливого одночасного водовідбору (м³/сек)	1-5	0,05-0,2
	Запаси підземних вод, модуль експлуатаційних запасів з 1 км² території (л/сек)	0,5-1,5	0,2-0,5
	Характеристика підземних вод за їх захищеність від забруднення	Тріщинувато-карстові, піруслові та ін. з надійними водотривкими горизонтами	
	Нахил поверхні в бік водойми (градуси)	3-5	5-10
	Забезпеченість поверхневими водами (км від водойми)	10-30	5-20
2. Інженерно-гео логічні	Глибина залягання ґрунтових вод від поверхні (м)	1-3	1-3
	Імовірність затоплення високими водами (%)	1- 4, шар затоплення менше 2м	1-10, шар затоплення менше 1м
	Середня відстань між гідрографічною мережею, горизонтальне розчленування рельєфу (км)	0,5-5	0,3-1,5
	Ухил поверхні (градуси)	10-30	20-30
	Зсуви	дрібні, поверхневі типу опливини	
	Ярова ерозія	Яри глибиною до 10 м, слабка інтенсивність росту	
	Сейсмічність (бали)	7-8	
3. Кліматичні	Будівельно-кліматичні райони	---	---
	Світло-кліматичні	---	---
4. Висотність	Перевищення відміток рельєфу над рівнем моря (м)	1500-2000	2000-2500
5. Ґрунтово-рослинні	Придатність ґрунту для озеленення	Із заміною до 50 % родючого ґрунту	
	Лісистість території (%)	10-30 та більше 60	10-40

## Продовження додатку № 1

Фактори оцінки	Характеристика оцінюваних показників	Території несприятливі	
		для промислово-цивільного будівництва	для масового відпочинку
1. Водні ресурси	Середня багаторічна витрата води: об'єм можливого одночасного водовідбору (м³/сек)	<1	<0,05
	Запаси підземних вод, модуль експлуатаційних запасів з 1 км² території (л/сек)	<0,5	<0,2
	Характеристика підземних вод за їх захищеністю від забруднення	грунтові	
	Нахил поверхні в бік водойми (градуси)	>5	>10
	Забезпеченість поверхневими водами (км від водойми)	>30	>20
2. Інженерно-геологічні	Глибина залягання ґрунтових вод від поверхні (м)	<1	<1
	Імовірність затоплення високими водами (%)	>4, шар затоплення >2м	>10, шар затоплення >1м
	Середня відстань між гідрографічною мережею, горизонтальне розчленування рельєфу (км)	<0,5	<0,3
	Ухил поверхні (градуси)	>30	>30
	Зсуви	Крупні, глибокі	
	Ярова ерозія	Яри глибиною більше 10 м, значна інтенсивність росту	
	Сейсмічність (бали)	9 та більше	
3. Кліматичні	Будівельно-кліматичні райони	---	---
	Світло-кліматичні	---	---
4. Висотність	Перевищення відміток рельєфу над рівнем моря (м)	>2000	>2500
5. Ґрунтово-рослинні	Придатність ґрунту для озеленення	Із заміною від 50% до 100% родючого ґрунту	
	Лісистість території (%)	<10	<10

**Примітка:** Таблиця складена на підставі "Методических рекомендаций по гигиеническому обоснованию размещения и развития производительных сил на территориях нового освоения и в промышленно развитых регионах".

## Додаток № 2

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

## Критерії оцінки потенціалу забруднення атмосфери за середньорічними значеннями метеорологічних параметрів

Потенціал забруднення атмосфери	Приземні інверсії			Повторюваність (%)	Висота шару перемішування (км)	Тривалість туману (год.)
	повторюваність (%)	погужність (км)	інтенсивність (оС)			
				Швидкість вітру 0-1 м/с	в т.ч. протягом кількох днів (застій повітря)	
1. Низький	20-30	0,3-0,4	2-3	10-20	5-10	0,7-0,8
2. Помірний	30-40	0,4-0,5	3-5	20-30	7-12	0,8-1,0
3. Підвищений:						
	- континентальний	30-45	0,3-0,6	2-6	20-40	3-18
- приморський	30-45	0,3-0,7	2-6	10-30	10-25	0,4-1,1
4. Високий	40-50	0,3-0,7	3-6	30-60	10-30	0,7-1,6
5. Дуже високий	40-60	0,3-0,9	3-10	50-70	20-45	0,8-1,6

## Додаток № 3

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

## Критерії оцінки потенціалу самоочищення водойм

Температурний показник самоочищення водойм	Середня багаторічна витрата води водойми (м³/сек)		
	до 50	51-500	більше 500
більше 0,32	знижений	помірний	високий
0,32 – 0,24	низький	знижений	помірний
менше 0,24	низький	низький	знижений

**Примітка.** Температурний показник потенціалу самоочищення водойми розраховується шляхом ділення кількості днів у році з температурою води 16°C та вище на загальну кількість днів у році.

**Додаток № 4**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

Санітарна класифікація підприємств, виробництв та споруд і розміри санітарно-захисних зон для них

**Хімічні підприємства та виробництва*****Клас I. А. Санітарно-захисна зона 3000 м***

1. Виробництво білково-вітамінного концентрату (поприну).

***Б. Санітарно-захисна зона 1000 м***

1. Виробництво зв'язаного азоту (аміаку, азотної кислоти, азототукових та інших добрив).

2. Виробництво напівпродуктів аніліно-фарбової промисловості бензольного та ефірного ряду (анілінів, нітробензолу, нітроаніліну, алкіламінолу, хлорбензолу, нітрохлорбензолу, фенолу та ін.) при загальній потужності виробництва понад 1000 т/рік.

3. Виробництво напівпродуктів нафталенового і антраценового ряду (бетанафтолу, аш-кислоти, фенілперикислоти, перикислоти, антрахінону, фталевого ангідриду та ін.) понад 2000 т/рік.

4. Виробництво бромного заліза.

5. Виробництво целюлози і напівцелюлози за кислим сульфатним, бісульфатним або моноссульфатним способами з виготовленням варочних розчинів шляхом спалювання сірки або інших матеріалів, які містять сірку, а також виробництво целюлози сульфатним способом (сульфатцелюлози).

6. Виробництво світильного, водяного та генераторного газів при потужності понад 50000 м<sup>3</sup>/год.

7. Станції підземної газифікації вугілля.

8. Виробництво їдкого натру та хлору електролітичним способом.

9. Виробництво рідких металів методом хлорування (титано-магнетитове та ін.).

10. Виробництво штучного віскозного волокна та целофану.

11. Виробництво концентрованих мінеральних добрив.

12. Виробництво органічних розчинників та масел (бензолу, толуолу, ксилолу, нафтолу, фенолу, креозолу, антрацену, фенантрени, акридину, карбозолу).

13. Виробництво миш'яку та його неорганічних сполук.

14. Виробництво нафтового газу в кількості більше 5000 м<sup>3</sup>/год.

15. Підприємства по переробці нафти (при переробці нафти з вмістом сірки менше 0,5 % (вагових) санітарно-захисну зону належить приймати розміром 500 м).

16. Виробництво пікринової кислоти.

17. Виробництво плавикової кислоти, кріоліту, фтористого водню та фтористих солей.

18. Підприємства по переробці кам'яного вугілля.

19. Підприємства по хімічній переробці торфу.

20. Підприємства по переробці горючих сланців.

21. Виробництво ртуті.

22. Виробництво сажі.

23. Виробництво сірчаної кислоти, олеуму та сірчистого газу.

24. Виробництво сірковуглецю.

25. Виробництво соляної кислоти.

26. Виробництво суперфосфату.

27. Виробництво фосфору (жовтого, червоного) та фосфорорганічних сполук (тіофос, карбофос та ін.).

28. Виробництво хлорованих та гідрохлорованих вуглеводнів.

29. Виробництво карбиду кальцію, ацетилену з карбиду кальцію та похідних на основі ацетилену.

30. Виробництво диметилтерефталату.

31. Виробництво волокна «нітрон».

32. Виробництво капролактаму.

33. Виробництво синтетичного етилового спирту сірчаноокислим методом або методом прямої гідратації при наявності упарювання сірчаної кислоти або очистки від сірки.

34. Виробництво штучного каучуку.

35. Виробництво порофорів.

36. Виробництво амінів (монометиламіни, диметиламіни, діетиламіни, триетиламіни та ін.).

37. Виробництво ціаністих солей (калію, натрію, міді та ін.), ціанплаву, диціанаміду, ціанаміду кальцію.

38. Виробництво кислот: аміноенантової, аміноундеканової, амінопеларгонової, тіодивалеріанової та ізофталієвої.

39. Виробництво нітрінатрію, гідрозину сульфату, гідрозин гідрату, сульфату амонію, тіонілхлориду, вуглеамонійних солей та амонію вуглекислого.

40. Виробництво ацетилену із вуглеводневих газів.

41. Виробництво диметилформаміду.

42. Виробництво етилової рідини.

43. Виробництво каталізаторів.

44. Виробництво продуктів та напівпродуктів для синтетичних полімерних матеріалів.

45. Виробництво сірчистих органічних барвників (сірчисто-чорних та ін.).

46. Виробництво синільної кислоти та її похідних (акрилати, діізоціанати та ін.).

47. Виробництво берилію.

48. Виробництво хімічних синтетичних лікарських препаратів.

49. Виробництво синтетичних жирних кислот та виробництво вищих жирних спиртів прямим окисленням киснем.

50. Виробництво меркаптанів та централізовані установки одариування газу меркаптанами із складами одоранту.

51. Калійні комбінати.

***Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м***

1. Виробництво сечовини та тіосечовини.

2. Підприємства по переробці природного нафтового газу.

3. Виробництво ніобію.

4. Виробництво танталу.

5. Виробництво генераторного газу на вугіллі та торфі у кількості 25000-50000 м<sup>3</sup>/год.

6. Виробництво та переробка природних смол та їх залишків (кам'яновугільного пеку та ін.).

7. Виробництво кальцинованої соди аміачним способом у кількості понад 400000 т/рік.
8. Виробництво синтетичного етилового спирту за сірчано-кислим способом або способом прямої гідратації при відсутності цеху упарювання сірчаної кислоти, а також при відсутності очистки від сірки на заводі при другому способі виробництва.
9. Виробництво аміачної, калієвої, натрієвої та кальцієвої селітри.
10. Виробництво хімічних органічних реактивів.
11. Виробництво пластичних мас із ефірів целюлози.
12. Виробництво корунду.
13. Виробництво хлористого барію з утилізацією сірководню.
14. Виробництво технічного саломасу (з одержанням водню неелектричним способом).
15. Виробництво штучних (мідно-аміачних і ацетатних), а також синтетичних хімічних волокон (капрон, лавсан, хлорин, вінол, анід, енант).
16. Виробництво ультрамарину.
17. Виробництво хромового ангідриду та солей хромової кислоти.
18. Виробництво штучної шкіри із застосуванням летучих органічних розчинників.
19. Виробництво складних ефірів.
20. Виробництво продуктів органічного синтезу (спирту, етилового ефіру та ін.) і нафтових газів при переробці понад 5000 м<sup>3</sup>/год.
21. Виробництво напівпродуктів аніліно-фарбової промисловості: бензолного ряду та ефірного ряду (анілінів, нітробензолу, нітроаніліну, алкіламінолу, хлорбензолу, нітрохлорбензолу, фенолу та ін.) при сумарній потужності менше 1000 т/рік.
22. Виробництво напівпродуктів нафтаденового і антраценового ряду (бетанафтолу, аш-кислоти, фенілперикислоти, перикислоти, антрахінону, фталевого ангідриду та ін.) при сумарній потужності до 2000 т/рік.
23. Виробництво кубових фарбників усіх класів азотолів та азоамінів.
24. Експериментальні заводи аніліно-фарбової промисловості при сумарній потужності до 2000 т/рік і напрацьовуючі виробництва менше 1000 т/рік.
25. Підприємства по виробництву азбестових виробів.
26. Виробництво оцтової кислоти.
27. Виробництво поліетилену та поліпропілену на основі нафтового супутнього газу.
28. Виробництво кормових дріжджів та фурфуролу із деревини і сільськогосподарських відходів способом гідролізу.
29. Виробництво 3,3-ді-(хлорметил) оксоциклобутану, полікарбонату, сополімерів етилену з пропіленом на основі нафтових супутніх газів; полімерів вищих поліолефінів на основі нафтових супутніх газів.
30. Виробництво дьогтю, рідких та летучих погонів з деревини, метилового спирту, оцтової кислоти, скипідару, терпентинних масел, ацетону, креозоту.
31. Виробництво нікотину.
32. Виробництво фенолальдегідних, поліефірних, епоксидних та інших штучних смол в кількості понад 300 т/рік.
33. Виробництво синтетичної камфори ізомеризаційним способом.
34. Виробництво меламіну та ціанурової кислоти.
35. Виробництво полікарбонатів.

*Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м*

1. Виробництво бітуму та інших продуктів із залишків перегону кам'яновугільного дьогтю, нафти, хвої (гудрону, напівгудрону та ін.).
2. Виробництво кальцинованої соди аміачним способом у кількості менше 400000 т/рік.
3. Виробництво каустичного їдкого натру способом Левіга та вапняним.
4. Виробництво мінеральних солей, за винятком солей миш'яку, фосфору, хрому, свинцю, ртуті.
5. Виробництво нафтового газу в кількості від 1000 до 5000 м<sup>3</sup>/год, а також генераторного газу від 5000 до 25000 м<sup>3</sup>/год.
6. Виробництво пластичних мас (карболіту, хлорвінілу та ін.).
7. Виробництво фенолальдегідних прес-матеріалів, а також пресованих і намотувальних виробів із паперу та тканин, просочених фенолальдегідними смолами в кількості понад 100 т/рік.
8. Виробництво штучних мінеральних фарб.
9. Підприємства по регенерації гум та каучуку.
10. Виробництво по виготовленню шин, гумових технічних виробів, ебоніту та клесного взуття, а також гумової суміші для них.
11. Хімічна переробка руд рідких металів для одержання солей сурми, вісмуту, літію та ін.
12. Виробництво тукосумішей.
13. Виробництво вугільних виробів для електропромисловості (щітки, електровуглі та ін.).
14. Виробництво по вулканізації виробів з гуми із застосуванням сірковуглецю.
15. Виробництво ацетальдегіду парофозним способом без застосування металічної ртуті.
16. Виробництво та базисні склади аміачної води.
17. Виробництво полістиролу та сополімерів стиролу.
18. Виробництво кремнійорганічних лаків, рідини і смол.
19. Газорозподільні станції магістральних газопроводів з одоризаційними установками меркаптанами.
20. Виробництво себацінової кислоти.
21. Виробництво вінілацетату, полівінілацетату, полівінілового спирту, полівінілацетатної емульсії, ацеталів та вініфлексу.
22. Виробництво по переробці фторопластів.
23. Виробництво пластифікаторів.
24. Виробництво кормових дріжджів із відходів деревини та сільського господарства (соняшникової лузги, кукурудзяних качанів, соломи та ін.) методом гідролізу.
25. Виробництво ізоактилового спирту, олійного ангідриду, олійної кислоти, пенопласту, вінілтолуолу, полівінілтолуолу, поліуретанів для лиття, поліформальдегіду, регенерації органічних кислот (оцтової, олійної та ін.), формаліну, уротропіну, нентаеритриту, метилпіролідону, полівінілпіролідону, продуктів органічного синтезу (спирту, етилового спирту) із нафтового газу при переробці менше 5000 м<sup>3</sup>/год.
26. Виробництво лаків (олійного, спиртового, друкарського, для гумової промисловості, ізолюючого та ін.).
27. Виробництво оліфи.

28. Виробництво фенолальдегідних, поліефірних, поліамідних, епоксидних та інших штучних смол у кількості до 300 т/рік.

29. Виробництво карбонілів металів.

30. Виробництво метіоніну.

31. Виробництво антибіотиків біологічним шляхом.

*Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м*

1. Виробництво паперу із готової целюлози та ганчір'я.

2. Виробництво галаліту та інших білкових пластиків (амінопласти та ін.).

3. Виробництво гліцерину.

4. Виробництво емалей на конденсаційних смолах.

5. Виробництво мила.

6. Виробництво органопрепаратів (див. м'ясокомбінати).

7. Виробництво генераторного газу на вугіллі та торфі у кількості до 5000 м<sup>3</sup>/год.

8. Хімічна переробка руд рідкісних металів для одержання солей молібдену, вольфраму і кобальту.

9. Виробництво фенолальдегідних прес-матеріалів, а також пресованих і намотувальних виробів із паперу і тканини, просякнених фенолальдегідними смолами у кількості не більше 100 т/рік.

10. Виробництво технічного саломасу (з одержанням водню електролітичним способом).

11. Виробництва солевари та солерозмольні.

12. Виробництво фармацевтичних солей калію (хлористого, сірчанокислого і поташу).

13. Виробництво гумового взуття без застосування органічних розчинників і гумових сумішей без застосування сажі.

14. Виробництво туків рідких.

15. Виробництво ваніліну та сахарину.

16. Виробництво нафтового газу в кількості до 1000 м<sup>3</sup>/год.

17. Виробництво пресувальних матеріалів (фенолформальдегідних, сечовинно- і меламіноформальдегідних, кремнійорганічних та ін.).

18. Виробництво штучної шкіри на основі полівінілхлоридних та інших смол без застосування летких органічних розчинників.

19. Виробництво поліхлорвінілового пластифікату, вініпласту, міпластових сепараторів пінополіуретану, поропластів, склопластів, стиропору.

20. Виробництво алкалоїдів і галенових препаратів.

21. Виробництво мінеральних природних фарб (крейди, охри, мумії та ін.).

22. Виробництво парфюмерії.

23. Виробництво дубильного екстракту.

24. Виробництво виробів із синтетичних смол, полімерних матеріалів та пластичних мас різними методами (пресуванням, екструзією, литтям під тиском, вакуум-формуванням та ін.).

25. Виробництво синтетичних порошкоподібних миючих засобів.

26. Хімістка.

*Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м*

1. Виробництво неорганічних реактивів при відсутності хлорних цехів.

2. Виробництво по вулканізації гуми без застосування сірковуглецю.

3. Виробництво вуглекислоти та "сухого льоду".

4. Виробництво штучних перлів.

5. Виробництво виробів із пластичних мас та синтетичних смол (тільки механічна обробка).

6. Виробництво фотохімічне (фотопластинок, кіноплівки та фотопаперу).

7. Виробництво туків вуглекислих.

8. Пункти очистки, промивки та пропарки цистерн (при перевезенні нафти і нафтопродуктів).

9. Виробництво різних видів паперу і картону із привізних напівфабрикатів; виробництво деревної маси та напівцелюлози із застосуванням соди або моносульфіту при одержанні готового моносульфіту і без спалювання відпрацьованих лугів, що містять сірку, та інших матеріалів без застосування рідкого сірчистого газу.

10. Заводи поліграфічних фарб.

11. Виробництво готових лікарських форм.

12. Виробництво стиснутих та скраплених продуктів поділу повітря.

**Металургійні, машинобудівні та металообробні підприємства і виробництва**

*Клас I. Санітарно-захисна зона 1000 м*

1. Підприємства по вторинній переробці кольорових металів (міді, свинцю, цинку та ін.) в кількості більше 3000 т/рік.

2. Виробництво по випалюванню коксу.

3. Виробництво по виплавці чавуну при загальному об'ємі доменних печей більш 1500 м<sup>3</sup>.

4. Комбінат чорної металургії з повним металургійним циклом потужністю більше млн.т/рік чавуну і сталі.

5. Виробництво сталі мартенівським і конверторним способами з цехами по переробці відходів (розмел томасшлаку і т.ін.) при випуску основної продукції від 1 млн.т/рік і більше.

6. Виробництво по виплавці кольорових металів безпосередньо із руд і концентратів (в тому числі свинцю, олова, міді, нікелю).

7. Виробництво алюмінію способом електролізу розплавлених солей алюмінію (глинозему).

8. Виробництво по виплавці спецчавунів; виробництво феросплавів.

9. Підприємства по агломеруванню руд чорних та кольорових металів та піритних огарків.

10. Виробництво глинозему (оксиду алюмінію).

11. Виробництво чавунного фасонного лиття в кількості більше 100000 т/рік.

*Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м*

1. Виробництво магнію (всіма способами, крім хлоридного).

2. Виробництво кольорових металів у кількості понад 2000 т/рік.

3. Підприємства по вторинній переробці кольорових металів (міді, свинцю, цинку та ін.) в кількості від 2000 до 3000 т/рік.

4. Виробництво по виплавці чавунів при загальному об'ємі доменних печей від 500 до 1500 м<sup>3</sup>.

5. Комбінат чорної металургії з повним металургійним циклом потужністю до 1 млн.т/рік чавуну та сталі.

6. Виробництво сталі мартенівським, електроплавильним і конверторним способами з цехами по переробці відходів (розмел томашшлаку та ін.) при випуску основної продукції в кількості до 1 млн.т/рік.

7. Виробництво свинцевих акумуляторів.
8. Виробництво по розмелюванню томашшлаку.
9. Виробництво сурми пірометалургійним способом.
10. Виробництво фасонного чавунного лиття в кількості понад 20000 до 100000 т/рік.

11. Виробництво цинку, міді, нікелю, кобальту методом електролізу водних розчинів.

12. Прокатні цехи (обґрунтування розрахунковим шляхом).

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Виробництво по збагаченню металів без гарячої обробки.
2. Виробництво кабелю освинцьованого або з гумовою ізоляцією.
3. Виробництво чавунного фасонного лиття в кількості від 10000 до 20000 т/рік.
4. Підприємства по вторинній переробці кольорових металів (міді, свинцю, цинку та ін.) у кількості до 1000 т/рік.
5. Виробництво кольорових металів у кількості від 100 до 2000 т/рік.
6. Виробництво ртуті та приладів з ртуттю (ртутних випрямлювачів, термометрів, ламп та ін.).
7. Виробництво по виплавці чавуну при загальному об'ємі доменних печей менше 500 м<sup>3</sup>.
8. Виробництво фасонного кольорового лиття під тиском потужністю 10000 т лиття на рік (9500 т лиття під тиском із алюмінієвих сплавів та 500 т лиття із цинкових сплавів).
9. Виробництво металевих електродів (з використанням марганцю).
10. Гальванічні цехи.

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Виробництво машин та приладів електротехнічної промисловості (динамомашин, конденсаторів, трансформаторів, прожекторів та ін.) при наявності невеликих ливарних та гарячих цехів.
2. Виробництво голого кабеля.
3. Виробництво котлів.
4. Виробництво металевих електродів.
5. Підприємства металообробної промисловості з чавунним, сталевим (у кількості до 10000 т/рік) та кольоровим (у кількості до 100 т/рік) литтям.
6. Виробництво сурми електролітичним способом.
7. Шрифтоливарні заводи (при можливих викидах свинцю в атмосферу).

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Підприємства металообробної промисловості з термічною обробкою без ливарень.
2. Виробництво лужних акумуляторів.
3. Шрифтоливарні заводи.
4. Виробництво приладів для електричної промисловості (електроламп, ліхтарів та ін.) при відсутності ливарень та без застосування ртуті.
5. Виробництво твердих сплавів і тугоплавких металів при відсутності цехів хімічної обробки руд.
6. Друкарні.

**Підприємства по видобуванню руд та нерудних копалин**

Клас I. А. Санітарно-захисна зона 1500 м

1. Кар'єри по видобуванню залізних руд відкритим способом з використанням вибухових засобів.

Б. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Підприємства по видобуванню нафти при викиді сірководню від 0,5 до 1 т/добу, а також із великим вмістом летучих вуглеводнів.

2. Підприємства по видобуванню свинцевих руд, ртуті, миш'яку, марганцю.

3. Підприємства по видобуванню природного газу з комплексом установок очищення газу та станціями дотиску газу, що розміщуються на їх території. {Пункт 3 підрозділу Б Клас I в редакції Наказу МОЗ № 362 (z0908-07) від 02.07.2007}

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Підприємства по видобуванню фосфоритів, апатитів, колчеданів без хімічної обробки.

2. Підприємства по видобуванню горючих сланців.

3. Підприємства по видобуванню кам'яного, бурого та іншого вугілля.

4. Підприємства по видобуванню залізних та поліметалічних руд (за винятком свинцевих, ртуті, миш'яку та марганцю) та гірських порід VIII-XI категорій відкритою розробкою без застосування вибухових засобів.

5. Породні відвали вугільних шахт, що експлуатуються; недіючі породні відвали висотою більше 30 м, що піддаються горінню; недіючі породні відвали висотою більше 50 м, що не схильні до горіння.

6. Об'єкти буріння газових параметричних, пошуково-розвідувальних та експлуатаційних свердловин з використанням дизельних двигунів. {Підрозділ Клас II доповнено пунктом 6 згідно з Наказом Міністерства охорони здоров'я № 362 (z0908-07) від 02.07.2007}

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Підприємства по видобуванню нафти при викиді сірководню до 0,5 т/добу з малим вмістом летких вуглеводнів.

2. Підприємства по видобуванню гірських порід VI-VII категорій: доломітів, магнетитів, азбесту, гудронів, асфальту відкритою розробкою.

3. Підприємства по видобуванню металодів відкритим способом.

4. Виробництво брикетів з дрібного торфу та вугілля.

5. Гідрошахти та збагачувальні фабрики з мокрим процесом збагачування.

6. Недіючі породні відвали вугільних шахт (висотою менше 50 м), що не схильні до горіння.

7. Об'єкти буріння газових параметричних, пошуково-розвідувальних та експлуатаційних свердловин з використанням електроприводів. {Підрозділ Клас III доповнено пунктом 7 згідно з Наказом Міністерства охорони здоров'я № 362 (z0908-07) від 02.07.2007}

8. Газові свердловини, що вводяться в експлуатацію, з підключенням до газопроводу. {Підрозділ Клас III доповнено пунктом 8 згідно з Наказом Міністерства охорони здоров'я № 362 (z0908-07) від 02.07.2007}

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Підприємства по видобуванню кам'яної кухонної солі.

2. Підприємства по видобуванню торфу фрезерним способом.

3. Підприємства по видобуванню руд металів та металоїдів шахтним способом, за винятком свинцевих руд, ртуті, миш'яку та марганцю.

**Виробництва будівельної промисловості**

Клас I. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Виробництво портландцементу, шлакопортландцементу та пуцоланового цементу в кількості понад 150000 т/рік.

2. Виробництво магнезиту, доломіту та шамоту з випалом в шахтних обертових та інших печах.

3. Виробництво асфальтобетону.

4. Підприємства та будівельні організації, на території яких здійснюється транспортування та розігрівання бітуму.

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Виробництво гіпсу (алебастру).

2. Виробництво азбесту.

3. Виробництво вапна (вапняні заводи з шахтними та обертовими печами).

4. Виробництво портландцементу, шлакопортландцементу та ін. в кількості до 150000 т/рік.

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Виробництво штучних наповнювачів (керамзиту та ін.).

2. Виробництво скляної вати та шлакової шерсті.

3. Виробництво місцевих цементів (глиніт цементу, романцементу, гіпсошлакового та ін.) у кількості до 5000 т/рік.

4. Виробництво толю та рубероїду.

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Виробництво штучного каміння та бетонних виробів.

2. Елеватори цементів та інших курних будівельних матеріалів.

3. Виробництво будівельних матеріалів із відходів ТЕЦ.

4. Виробництво азбестоцементних виробів.

5. Виробництво полімерних будівельних матеріалів.

6. Виробництво фарфорових та фаянсових виробів.

7. Виробництво червоної та силікатної цегли.

8. Виробництво керамічних та вогнетривких виробів і мергелів.

9. Кам'яноливарні.

10. Виробництво скла.

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Підприємства по видобуванню каміння безвибуховим способом та підприємства по обробці природного каміння.

2. Виробництво гіпсових виробів.

3. Виробництво камишиту, соломіту, диференту, фіброліту та ін.

4. Виробництво глиняних виробів.

**Виробництва по обробці деревини**

Клас I. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Лісопромислові господарства (виробництва по хімічній переробці дерева та одержанню деревного вугілля).

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Виробництво деревного вугілля ретортним способом.

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Підприємства по консервуванню деревини просочуванням.

2. Виробництво виробів із деревинної шерсті: деревинно-стружкових плит, деревинно-волокнистих плит з використанням синтетичних смол як зв'язуючих.

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Виробництво деревинної шерсті.

2. Заводи лісопильні, фанерні та деталей дерев'яних стандартних будівель.

3. Судобудівні верфі для виготовлення дерев'яних суден.

4. Виробництво обозне.

5. Виробництво хвойно-вітамінного борошна, хлорофіло-каротинової пасти, хвойного екстракту.

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Підприємства столярно-телярні, меблеві, паркетні та по виготовленню ящиків.

2. Підприємства по консервуванню деревини сольовими та водними розчинами (без солей миш'яку) і суперобмазкою.

3. Виробництво виробів із деревинної шерсті: деревинно-стружкових, деревинно-волокнистих, цементно-фібролітових плит та ін.

4. Виробництво бондарних виробів із готової клепки.

5. Виробництво рогожно-ткацьке.

6. Судобудівельні верфі для виготовлення дерев'яних катерів та човнів.

**Текстильні виробництва та виробництва легкої промисловості**

Клас I. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Підприємства по первинній обробці бавовни з влаштуванням цехів по обробці насіння ртутно-органічними препаратами.

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Підприємства по хімічному просочуванню та обробці тканин сірковуглецем.

2. Виробництво штучної шкіри та плівкових матеріалів, клейонки, пластшкіри із застосуванням легких органічних розчинників до 2 т/добу.

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Підприємства по безперервному просочуванню тканини та паперу олійними, олійно-асфальтовими, бакелітовими та іншими лаками з об'ємом виробництва понад 300 т/рік просоченого матеріалу.

2. Підприємства по первинній обробці рослинного волокна (льону, коноплі, бавовни і кендіру).

3. Підприємства по просочуванню та обробці тканин (дерматину, гранітолю та ін.) хімічними речовинами за винятком сірковуглецю.

4. Підприємства по вибілюванню та фарбувальню-апретурні.

5. Виробництво полівінілхлоридних односторонньо армованих плівок та плівок із суміщених полімерів, гуми для низу взуття, регенерату із застосуванням розчинників до 1 т/добу.

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Підприємства по безперервному просочуванню тканин та паперу олійними, олійно-асфальтовими, бакелітовими та іншими лаками з обсягом виробництва до 300 т/рік просочуваного матеріалу.

2. Підприємства катонінні.

3. Підприємства коконо-розварювальні та шовко-розмотувальні.

4. Підприємства меланжові.



5. Підприємства конопле-джутокрутильні, канатні, шпагатні, мотузкові та по обробці кінців.

6. Виробництво пряжі та тканин із вовни, бавовни і льону при наявності фарбувальних, відбілювальних та ливарних цехів.

7. Виробництво галантерейно-шкіряного картону з оздобленням полімерами із застосуванням органічних розчинників до 0,5 т/добу та виробництво гуми для низу взуття без застосування легких органічних розчинників.

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Виробництво пряжі та тканин із бавовни, льону і вовни при відсутності фарбувальних та відбілювальних цехів.

2. Підприємства трикотажні та мереживні.

3. Шовкоткацькі виробництва.

4. Швейні фабрики.

5. Виробництво килимів та штучного каракулю.

6. Виробництво взуттєвих картонів на шкіряному та шкіряно-целюлозному волокні без застосування розчинників.

7. Виробництво взуття.

**Виробництво по обробці тваринних продуктів**

Клас I. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Заводи клеєварочні, які виготовляють клей із залишків шкіри, польової та звалювальної кістки та інших тваринних відходів та покидьків.

2. Виробництво технічного желатину із польової кістки, що загнила, мездри, залишків шкіри та інших тваринних відходів і покидьків із зберіганням їх на складі та на відкритому повітрі.

3. Утильзаводи по переробці трупів тварин, риби, їх частин та інших тваринних відходів і покидьків (перетворення в жири, корм для тварин, добрива та ін.).

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Заводи кістковипалювальні та кісткомельні.

2. Підприємства по розтопленню сала (виробництво технічного сала) в кількості понад 30 т/рік.

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Підприємства по обробці сирих хутряних шкір тварин та фарбуванню: овчинно-шубні, овчинно-дубильні, хутряні; виробництва замші, сап'яну, лайки та ін. з переробкою відходів.

2. Підприємства по обробці сирих шкір великих тварин: шкіро-сиром'ятні та шкіро-дубильні (виробництво підошовного матеріалу, напіввалу, виростку і опойка) – з переробкою відходів.

3. Підприємства по топленню технічного сала у кількості до 30 т/рік.

4. Підприємства по миттю вовни.

5. Склади мокросолоних та необроблених шкір (понад 200 штук).

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Виробництво скелетів та наочного приладдя із трупів тварин.

2. Комбикормові заводи (виробництво кормів для тварин з харчових відходів).

3. Виробництво валяльне та повстяне.

4. Виробництво желатину вищого сорту із свіжих незагнивших кісток, з мінімальним строком зберігання на спеціально обладнаних складах з охолодженням.

5. Підприємства по обробці волоса, щетини, пуху, пера, рогів та копит.

6. Виробництва кишково-струнні та кетгутіві.

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Виробництво лакових шкір.

2. Виробництво виробів із вичиненої шкіри.

3. Виробництво щіток із щетини та волоса.

4. Склади мокросолоних шкір (до 200 штук) для тимчасового зберігання (без обробки).

5. Валяльні майстерні.

**Виробництво по обробці харчових продуктів та смакових речовин**

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Скотобаза більше 1000 голів приведеної худоби.

2. Бойні (великої та дрібної рогатої худоби), м'ясокомбінати та м'ясохолододобойні, включаючи бази для передзабійного утримання худоби в межах до тридобового запасу худобосировини.

3. Підприємства по витопленню жиру із морських тварин.

4. Підприємства кишково-миючі.

5. Станції та пункти очистки і промивки вагонів після перевезення худоби (дезопромивочні станції та пункти).

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Підприємства бурякоцукрові.

2. Заводи кормових антибіотиків.

3. Рибні промисли.

4. Скотобази до 1000 голів приведеної худоби.

5. Цехи по виробництву ферментів із поверхневим способом культивування.

6. Бойні дрібних тварин та птахів.

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Млини, крупорухи, зернообдиральні підприємства та комбикормові заводи.

2. Елеватори.

3. Підприємства кафообжарочні.

4. Підприємства сироварні.

5. Виробництва оліємаргарину та маргарину.

6. Виробництва м'ясокопильні.

7. Виробництво харчового спирту.

8. Підприємства рибоконсервні та рибофілейні з утильцехами, рибоконбінати.

9. Цехи по виробництву ферментів з глибинним способом культивування.

10. Бурякоцукрові заводи без жомосховища.

11. Кукурудзяно-крохмальні, кукурудзяно-патокові заводи.

12. Виробництво альбуміну.

13. Підприємства по переробці овочів (сушіння, соління та квашення).

14. Виробництво декстрину, глюкози та патоки.

15. Виробництво крохмалю.

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Кондитерські фабрики.

2. Виробництво харчового оцту.

3. Підприємства тютюново-махорочної (тютюново-ферментаційні заводи, тютюнові та сигаретно-махорочні фабрики).

4. Часрозважувальні фабрики.

5. Заводи спирто-горілчані.
6. Підприємства олійницькі.
7. Консервні заводи.
8. Овочесховища.
9. Цукрово-рафінадні заводи.
10. Заводи коньячного спирту.
11. Пивоварні заводи (без солодівень).
12. Макаронні фабрики.
13. Молочні та маслоробні заводи (тваринні масла).
14. Ковбасні фабрики потужністю понад 3 т за зміну.
15. Хлібзаводи.
16. Фабрики харчові заготівельні.
17. Холодильники місткістю понад 600 т.
18. Заводи первинного виноробства.
19. Винні заводи.
20. Заводи виноградного соку.
21. Заводи фруктових та овочевих соків і безалкогольних напоїв.
22. Підприємства по варінню товарного солоду і виготовленню дріжджів.
23. Рибкооптильні заводи.

**Санітарно-технічні споруди та установки комунального призначення**

1. Для санітарно-технічних споруд та установок комунального призначення санітарно-захисні зони слід встановлювати в залежності від їх санітарної класифікації та потужності.

Клас I. Санітарно-захисна зона 1000 м

1. Поля заорювання і поля асенізації.
2. Утильзаводи для ліквідації трупів тварин і конфіскантів.

Клас II. Санітарно-захисна зона 500 м

1. Скотомогильники із захороненням в ямах.
2. Сміттеспалювальні та сміттепереробні заводи.
3. Полігони твердих побутових покидьків.
4. Ділянки компостування твердих покидьків та нечистот населеного пункту.

Клас III. Санітарно-захисна зона 300 м

1. Кладовища.
2. Центральні бази по збиранню утильсировини.
3. Скотомогильники з біологічними камерами.
4. Зливні станції.
5. Ділянки для парників, теплиць з використанням сміття.
6. Компостування сміття без гною і фекалій.

Клас IV. Санітарно-захисна зона 100 м

1. Бази районного призначення для збирання утильсировини.
2. Механізовані транспортні парки по очищенню міст.
3. Сміттеперевантажувальні станції.
4. Склади тимчасового зберігання утильсировини без її переробки.
5. Підприємства по обслуговуванню автомобілів (вантажні автомобілі, а також автобуси міського транспорту).
6. Автогазонаповнювальні компресорні станції.

Клас V. Санітарно-захисна зона 50 м

1. Підприємства по обслуговуванню автомобілів (легкові автомобілі, крім тих, що належать громадянам, і автобуси, крім автобусів міського транспорту).

**Додаток № 5**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Розміри санітарно-захисних зон від сільськогосподарських підприємств до житлової забудови та прирівняних до неї об'єктів**

Назва комплексу, підприємства та окремих об'єктів	Розмір санітарно-захисної зони, м
<b>1. Рослинницькі</b>	
<b>1. Культивацийні:</b>	
теплиці та парники при обігріванні електроенергією, паром або водою	Не нормується
теплиці та парники на біологічному обігріванні на гною	100
на смітті	300
<b>2. Рільничі:</b>	
польові стани тракторно-рільничих бригад	100
стаціонарні зерноочисні та сушилні пункти	100
криті токи	100
<b>3. Садівницькі та виноградницькі:</b>	
стани садово-виноградницьких бригад	50
пункти сортування та пакування готової продукції	50
<b>2. Тваринницькі</b>	
<b>Великої рогатої худоби:</b>	
а) великі підприємства промислового типу з поголів'ям більше 5000 голів	1000
<b>б) державні та колективні підприємства по вирощуванню відгодівельного та ремонтного молодняка з поголів'ям:</b>	
до 1000 голів	200
до 3000 голів	300
до 5000 голів	500
<b>в) ферми молочного та м'ясного напрямку в державних та колективних підприємствах з поголів'ям корів:</b>	
до 400 голів	200
до 600 голів	250
більше 600 голів	300
<b>г) ферми в селянських (фермерських) господарствах з загальним поголів'ям тварин:</b>	
до 10 голів	15*
до 20 голів	25
до 40 голів	50
до 60 голів	75
до 100 голів	100
до 150 голів	150
<b>Свинарські:</b>	
<b>а) ферми в селянських (фермерських) господарствах:</b>	
на 15 голів	25
на 30 голів	50
на 50 голів	75
на 75 голів	100

## Продовження додатку 5

Назва комплексу, підприємства та окремих об'єктів	Розмір санітарно-захисної зони, м
на 100 голів	150
на 150 голів	300
на 200 голів	400
б) свинофабрики та свиноферми в державних та колективних підприємствах:	
до 12 тис. голів на рік	500
на 12 тис. та на 24 тис. голів на рік	1500
на 54 тис. голів на рік і більше	2000
Вівчарські:	
а) вівцеферми в селянських (фермерських) господарствах:	
на 50 голів	25
на 75 голів	50
на 100 голів	75
на 150 голів	100
на 200 голів	150
на 400 голів	200
від 400 до 1000 голів	300
б) вівцеферми в державних та колективних підприємствах на 500 голів і більше	
Кролівничі:	
кролеферми:	
на 150 голів	25
на 300 голів	50
на 400 голів	75
більше 400 голів	100
Конярські	100
Звірницькі	300
Бджільницькі	300
Птахівничі:	
а) ферми в селянських (фермерських) господарствах:	
на 100 голів	25
на 200 голів	50
на 300 голів	100
на 500 голів	150
на 750 голів	200
від 750 до 100 тис. курей-несучок	300
б) птахофабрики (в державних та колективних підприємствах):	
до 100 тис. курей-несучок та до 1 млн. бройлерів на рік	300
більше 100 тис. до 400 тис. курей-несучок та більше 1 млн. до 3 млн. бройлерів на рік	1000
а також племенні господарства та репродуктори більше 400 тис. курей-несучок та більше 3 млн. бройлерів на рік	1200
3. По переробці та зберіганню сільськогосподарської продукції	
По переробці продукції рослинництва, продовольчого та фуражного зерна, насіння зернових та олійних культур, трав без відділення протруювання	100
Те саме, з відділенням протруюванням	200
Овочів (сушіння, засолювання, квашення)	100
По виробництву крохмалю	100

## Продовження додатку 5

Назва комплексу, підприємства та окремих об'єктів	Розмір санітарно-захисної зони, м
По первинній обробці рослинного волокна (льону, коноплі)	300
Цукрові заводи з жомосховищами	300
Цукрові заводи без жомосховищ	100
Кукурудзяно-крохмальні, кукурудзяно-патокові заводи	100
Олійні (рослинного масла)	50
Заводи первинного виробництва вина	50
Заводи виноградного соку	50
Заводи фруктових та овочевих соків та безалкогольних напоїв	50
Заводи по виробництву харчового спирту	100
Пивоварені заводи (без солодовників)	50
Заводи варіння солоду та виготовлення дріжджів	50
Хлібозаводи, консервні заводи	50
По переробці продукції тваринництва, птахівництва та інших видів продукції:	
по первинній переробці молока	Не нормується*
молоко- та маслозаводи	50
варіння сиру, виробництво маргарину, м'ясокопильні, рибоконсервні та рибофілейні комбінати	100
ковбасні цехи продуктивністю понад 3 т за зміну, у тому числі з м'ясокопильними	50
харчові фабрики, заготівельні, рибкопильні заводи	50
скотобазі понад 1000 приведених голів	500
скотобазі до 1000 приведених голів	300
бойні ВРХ, невеликої рогатої худоби, м'ясокомбінати, м'ясохолодобоїні	500
бойні невеликих тварин та птиці	300
підприємства миття вовни, обробки волосся, щетини, пуху, пера, рогів та копит	100
По виробництву кормів:	
млини, крупорушки, зернообдирні підприємства	100
утильзаводи по переробці трупів тварин, риби, птиці та їх відходів	1000
4. По виробничо-технічному обслуговуванню сільськогосподарських підприємств	
Матеріально-технічне забезпечення:	
гаражі та підприємства по ремонту, технічному обслуговуванню та зберіганню сільськогосподарських машин та автомобілів при числі двигунів до 100 одиниць	100
підприємства по добуванню каменя безвибуховим методом та обробка каменя, виготовлення гіпсових виробів, комишиту, соломіту, фіброліту	100
виготовлення глиняних виробів, столярно-тепларські, меблеві підприємства	50
виробництво з відходів деревини деревностружкових, деревно-волокнистих та цементно-фібролітових плит з використанням фенолформальдегідних смол	300
без використання фенолформальдегідних смол	100

## Продовження додатку 5

Назва комплексу, підприємства та окремих об'єктів	Розмір санітарно-захисної зони, м
біоенергетичні підприємства по переробці відходів птахоферм до 100 т/добу	300
виробництво бондарських виробів	450
будівельні двори	450
Зооветеринарне обслуговування:	
ветеринарно-лікувальні заклади	200
скотомогильники з похованням в ямах	500
скотомогильники з біологічними камерами	300
ділянки компостування твердих покидьків та нечистот населених місць (центральні)	500

\* Але не менше протипожежної відстані

**Примітка:** Розмір санітарно-захисної зони для різних тваринницьких ферм встановлюється безпосередньо від межі території, на якій розташовані будівлі та споруди для утримання тварин.

## Додаток № 6

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

## Розміри санітарно-захисних зон для складів та овочесховищ

Види складів	Розмір санітарно-захисної зони, м
Склади зберігання сільськогосподарської продукції:	
зерна, овочів, фруктів, картоплі	50
грубих кормів, необмолоченого хліба та рослинного волокна	100
елеватори	100
холодильники місткістю понад 600 т	50
мокросолених шкір без обробки для тимчасового зберігання (до 200 шт.)	50
мокросолених необроблених шкір (понад 200 шт.)	300
склади тимчасового зберігання утильсировини без її переробки	100
Видаткові та базисні склади кам'яного вугілля, торфу, дров, легкозаймистих та паливних рідин	100
Склади тимчасового зберігання вторинної сировини неорганічного походження без її переробки	100
Склади утильсировини, зберігання кісток без їх переробки	300
Промтоварні та продовольчі торгово-розподільні склади	50
Льодосховища місткістю 5 тис.м <sup>2</sup> та менше	50
Льодосховища місткістю більше 5 тис.м <sup>2</sup>	100
Міські базові елеватори цементу	300

## Додаток № 7

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

## Розміри санітарно-захисних зон для складів сильнодіючих отруйних речовин

Види складів	Розмір санітарно-захисної зони, м
1. Базисні склади СДОР	1000
2. Витратні склади СДОР	300
3. Склади хлору:	
у стаціонарних ємкостях (цистернах, танках)	300
у контейнерах та балонах	100

## Додаток № 8

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

## Розміри санітарно-захисних зон від складів зберігання отрутохімікатів та мінеральних добрив до житлової забудови та водоймищ

Пестициди, що зберігаються	Розміри санітарно-захисних зон, м						
	200	300	400	500	600	700	1000
	Допустимі кількості пестицидів та мінеральних добрив, т						
Отрутохімікати (пестициди)	до 20	21-50	51-100	101-300	301-400	401-500	>500
Мінеральні добрива I типу	--	до 50	51-100	101-300	301-400	401-500	>500
Мінеральні добрива II типу	--	--	до 200	201-400	401-600	601-800	>800
Мінеральні добрива III типу	--	до 100	101-500	501-1000	1001-2000	2001-3000	>3000
Мінеральні добрива IV типу	до 500	501-1000	1001-2000	2001-4000	4001-8000	8001-10000	>10000

**Примітки:**

I. До I типу добрив відносяться: хлористий амоній, аміак водний, аміак рідкий, аміакати, вуглеаміакати, цианомідкалію,сульфатамонію,сульфат амонію-натрію;

до II типу – калієва селітра, аміачна селітра, вапняно-аміачна селітра, натрієва селітра, кальцієва селітра;

до III типу – фосфоритна мука, кісткова мука, преципітат, нітрофоска, діамоній фосфат, томасилак, суперфосфат простий порошковий, калійна сіль, сульфат калію, калімагнезія, калімаг, хлористий калій-електроліт, крейдамелена,вапняна мука (порошок), нітрофос, термофос;

до IV типу відносяться – вапняна мука (сирого помелу), ЖКУ, карбомід,суперфосфатпростий гранульований, суперфосфат двійчастий гранульований, нітроамфоска, нітроамфос, амофос, амофоска, каліт, хлористий калій.

2. При зберіганні на одному майданчику отрутохімікатів та мінеральних добрив, а також добрив різних типів санітарно-захисний розрив встановлюється по переважуючому типу.

**Додаток № 9**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Розміри санітарно-захисних зон для споруд зовнішнього транспорту**

Найменування споруд	Розриви, м, не менше
1. Залізничний вокзал (від станції та осі останньої колії, об'єктів обслуговування)	100
2. Морські та річні порти:	100
2.1. Від границь районів перевантаження та зберігання вантажів, що пилять	300
3. Автовокзали	100

Примітка. Вказані відстані розглядаються як мінімальні і повинні бути підтвержені розрахунками з урахуванням розмірів вантажообороту, пожежовибухонебезпечності вантажів, що перевозяться, а також допустимих рівнів шуму та вібрації.

**Додаток № 10**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Розриви від наземних, наземно-підземних гаражів, відкритих стоянок легкових автомобілів та станцій технічного обслуговування до житлових будинків і громадських будівель**

Будівлі, до яких визначається відстань	Відстань, м, не менше							
	Від гаражів та відкритих стоянок при кількості легкових автомобілів					Від станції технічного обслуговування при кількості постів		
	10 та менше	11-50	51-100	101-300	більше 300	10 та менше	11-30	більше 30
Житлові будинки,	10**	15	25	35	50	15	25	50
у тому числі торці будинків без вікон	10**	10**	15	25	35	15	25	50
Громадські будівлі	10**	10**	15	25	25	15	20	20
Загальноосвітні школи та дитячі дошкільні заклади	15	25	25	50	*	50	*	*
Лікувальні заклади зі стаціонаром	25	50	*	*	*	50	*	*

\* Визначається за погодженням з органами Державного санітарного нагляду.

\*\* Для будівель гаражів III і IV ступенів вогнестійкості відстані слід приймати не менше 12 м.

Примітки:

1. Відстані слід визначати від вікон громадських та житлових будівель та від границь земельних ділянок загальноосвітніх шкіл, дитячих дошкільних закладів та лікувальних закладів зі стаціонаром до стін гаража або меж відкритої стоянки.

2. Відстань від секційних житлових будинків до відкритих майданчиків місткістю 101-300 машин, розміщених уздовж продольних фасадів, слід приймати не менше 50 м.

3. Для гаражів I-II ступенів вогнестійкості вказані в таблиці відстані дозволяється скорочувати на 25% у разі відсутності в гаражах вікон, які відчиняються, а також в'їздів, орієнтованих у бік житлових та громадських будівель.

4. Для гаражів місткістю більше 10 машин вказані в таблиці відстані допускається приймати по інтерполяції.

Додаток № 11  
до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Гігієнічні вимоги до складу та властивостей води водних об'єктів  
в пунктах господарсько-питного і культурно-побутового водокористування**

Категорія Водокористування	Для централізованого або нецентралізованого господарсько-питного водопостачання, харчових підприємств а також для	Для купання, спорту та відпочинку населення, а також водоймищ в межах населених пунктів
Показники Складуводи водного об'єкта	2	3
1	2	3
Суспензовані речовини	Вміст суспензованих речовин не повинен збільшуватись більш ніж на	
	0,25 мг/дм <sup>3</sup>	0,75 мг/дм <sup>3</sup>
	Для водоймищ, які містять у межінь понад 30 мг/дм <sup>3</sup> природних мінеральних речовин, допускається збільшення суспензованих речовин у воді в межах 5%. Суспензії із швидкістю випадання понад 0,4 мм/сек для проточних водоймищ та понад 0,2 мм/сек для водосховищ до спускання забороняються.	
Плаваючі домішки (речовини)	На поверхні водоймища не повинні виявлятися плаваючі плівки, плями мінеральних масел та скупчення інших домішок.	
Запахи	Вода не повинна набувати невластивих їй запахів інтенсивністю більше I бала, які виявляються:	
	безпосередньо або при наступному хлоруванні, або інших засобах обробки	безпосередньо
Забарвлення	Не повинно виявлятися у стовпчику:	
	20 см	10 см
Температура	Літня температура води в результаті спуску стічних вод не повинна підвищуватись вище, ніж на 3°C у порівнянні з середньомісячною температурою самого жаркого місяця року за останні 10 років.	
Водневий показник (рН)	Не повинен виходити за межі 6,5 – 8,5.	
Мінеральний склад	Не повинен перевищувати за сухим залишком 1000 мг/дм <sup>3</sup> , у тому числі хлоридів – 350 мг/дм <sup>3</sup> , сульфатів – 500 мг/дм <sup>3</sup> .	
Розчинений кисень	Не повинен бути менше 4 мг/дм <sup>3</sup> в будь-який період року в пробі, відібраній до 12 години дня.	
БПК повне (біохімічна потреба в кисні)	Не повинно перевищувати при 20°C:	
	3 мг O <sub>2</sub> /дм <sup>3</sup>	6 мг O <sub>2</sub> /дм <sup>3</sup>
Хімічне споживання кисню	Не повинно перевищувати:	

(ХСК)	15 мг O <sub>2</sub> /дм <sup>3</sup>	30 мг O <sub>2</sub> /дм <sup>3</sup>
Збудники захворювань	Вода не повинна містити збудників захворювань.	
Лактозопозитивні кишкові палички (ЛКП)	Не більше 10000 в дм <sup>3</sup>	Не більше 5000 в дм <sup>3</sup>
Коліфаги (у бляшкоутворюваних одиницях)	Не більше 100 в дм <sup>3</sup>	Не більше 100 в дм <sup>3</sup>
Життєздатні яйця гельмінтів (аскарид, волосоголовців, токсокар, фасціол), онкосфери тенїїд та життєздатні цисти патогенних кишкових найпростіших	Не повинні міститися в 1 дм <sup>3</sup> .	
Хімічні речовини	Не повинні міститися в концентраціях, що перевищують ГДК або ОДР.	

**Додаток № 12**  
до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Розміри санітарно-захисних зон для очисних споруд господарсько-побутової каналізації**

Найменування споруд	Санітарно-захисна зона (м) при розрахунковій продуктивності споруд, тис.м <sup>3</sup> /добу			
	до 0,2	більше 0,2 до 5	більше 5 до 50	більше 50 до 280
1. Споруди механічної та біологічної очистки з муловими майданчиками для зброджених осадів, а також окремо розташовані мулові майданчики	150	200	400	500
2. Споруди механічної та біологічної очистки з термомеханічною обробкою осадів в закритих приміщеннях	100	150	300	400
3. Поля фільтрації	200	300	500	---
4. Землеробські поля зрошення	150	200	400	---
5. Біологічні ставки	200	200	300	300
6. Насосні станції	15	20	20	30

Примітка. Санітарно-захисні зони каналізаційних очисних споруд продуктивністю більше 280 тис.м<sup>3</sup>/добу встановлюються по узгодженню з органами державного санітарного нагляду на підставі розрахунків розсіювання погано пахнучих газів, міцерозташування об'єктів, рози вітрів та інших факторів.

**Додаток № 13**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Вимоги до водоохоронних зон водних об'єктів**

1. Вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм встановлюються водоохоронні зони, зовнішні межі яких визначаються за спеціально розробленими проектами.

На території водоохоронних зон забороняється:

- 1) використання стійких та сильнодіючих пестицидів;
- 2) влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- 3) скидання неочищених стічних вод, використовуючи рельєф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також потічки.

2. В межах водоохоронних зон виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги.

Прибережна захисна смуга встановлюється по обидва береги річок та навколо водойм вздовж урізу води (в межений період) шириною:

- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 м;
- для середніх річок, водосховищ на них, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 м;
- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менше 3 гектарів – 25 м.

У прибережних захисних смугах забороняється:

- 1) розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісіння), а також садівництво та городництво;
- 2) зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- 3) влаштування літніх таборів для худоби;
- 4) будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- 5) миття та обслуговування транспортних засобів і техніки;
- 6) влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Уздовж морів та навколо морських заток і лиманів виділяється прибережна захисна смуга шириною не менше двох кілометрів від урізу води. Вона може використовуватись для будівництва санаторіїв та інших лікувально-оздоровчих закладів з обов'язковим централізованим водопостачанням і каналізацією.

**Додаток № 14**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Санітарно-гігієнічні показники придатності ґрунту ділянки під забудову населеного пункту**

Показники (для шару ґрунту 0-20 см)	Одиниці виміру	Нормативи
1. Хімічні токсичні речовини	мг/кг	не більше ГДК, ОДК
2. Сумарний показник забруднення хімічними речовинами, для яких не встановлено ГДК	безрозмірна величина	до 16
3. Кишкова паличка	клітин в 1 г ґрунту	1-9
4. Ентерокок	-- " --	1-9
5. Патогенні ентеробактерії	-- " --	відсутність
6. Ентеровіруси	-- " --	відсутність
7. Яйця геогельмінтів	екземплярів в 1 кг ґрунту	відсутність життєздатних форм

**Додаток № 15**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173  
**Мінімальні відстані від системи вилучення, обробки, зберігання, знезараження та утилізації гною до тваринницьких, птахівничих приміщень та житлової забудови**

Споруди	Мінімальна відстань, м	
	від приміщень тваринницьких	від птахівничих приміщень та житлової забудови
<b>1. Обробки рідкого гною на фермах і комплексах по вирощуванню та відгодівлі свиней:</b>		
менше 12 тис. голів на рік	60	500
від 12 до 54 тис. голів на рік	60	1500
<b>2. Обробки рідкого гною великої рогатої худоби при чисельності поголів'я:</b>		
менше 1200 корів	60	300
від 1200 до 2000 голів, до 6000 скотомісць для молодняка	60	500
6000 скотомісць для молодняка та більше	60	1000
<b>3. Термічної обробки посліду птахівничих підприємств:</b>		
до 100 тис. кур-несучок та до 1 млн. бройлерів на рік	200	300
від 100 тис. до 400 тис. кур-несучок та від 1 млн. до 3 млн. бройлерів на рік	200	1000
4. Відкриті сховища посліду	300	500
5. Відкриті сховища (накопичувачі) рідкого гною для ферм та комплексів усіх типорозмірів та напрямків (крім 54 і більше тис. свиней на рік)	60	500-2000
6. Біологічно оброблена рідка фракція гною	60	500
7. Майданчики для карантування підстилкового гною, компосту та твердої фракції	15*	300

\* – але не менше протипожежної відстані

**Примітки:**

1. Вибір майданчиків під споруди повинен виконуватись згідно з нормативами.
2. Санітарні розриви від закритих гноєсховищ до населених пунктів приймаються не менше 50% від відстані до відкритих гноєсховищ.
3. Відстань від сховищ та майданчиків карантування підстилкового гною і твердої фракції до молочного блока повинна бути не менше 60 м.
4. Відстань від житлової забудови до відкритих сховищ (накопичувачів) рідкого гною визначається в залежності від потужності комплексу.

**Додаток № 16**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Допустимі рівні звуку на території житлової забудови**

Види територій	Допустимі рівні звуку (дБА)		Час доби
	L Аекв.	L Амакс.	
1. Території, що безпосередньо прилягають до будівель лікарень, санаторіїв	45	60	вдень
	35	50	вночі
2. Території, що безпосередньо прилягають до житлових будинків, будівель поліклінік, амбулаторій, будинків відпочинку, пансіонатів, будинків-інтернатів, дитячих дошкільних закладів, шкіл та інших навчальних закладів, бібліотек	55	70	вдень
	45	60	вночі
3. Території, що прилягають до будівель готелів та гуртожитків	60	75	вдень
	50	65	вночі
4. Майданчики відпочинку на території лікарень та санаторіїв	35	50	вдень
5. Майданчики відпочинку на території мікрорайонів, груп житлових будинків, будинків відпочинку, пансіонатів, майданчиків дитячих дошкільних закладів, шкіл та інших учбових закладів, будинків-інтернатів	45	60	вдень

**Примітка.** Еквівалентні та максимальні рівні звуку в дБА для шуму, що створюється засобами автомобільного, залізничного, авіаційного транспорту в 2 м відгороджувючих конструкцій першого ешелону житлових будинків, готелів, гуртожитків, повернутих у бік магістральних вулиць загальноміського значення, залізниць, а також джерел авіаційного шуму, допускається приймати на 10 дБА вище (поправка № + 10 дБА), вказаних у позиціях 2 та 3.

**Додаток № 17**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Нормативні рівні вібрації в житлових приміщеннях (дБ)**

Параметри, що нормуються	Середньгеометричні частоти октавних смуг, Гц					
	2	4	8	16	31,5	63
Віброшвидкість	79	73	67	67	67	67
Віброприскорення	25	25	25	31	37	47
Віброзміщення	133	121	109	103	97	91

**Додаток № 17а**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Поправки до нормативних рівнів вібрації в житлових приміщеннях**

Фактор, що впливає	Умови	Поправка, дБ
Характер вібрації	постійна	0
	непостійна	-10
Час доби день з 7.00 до 23.00	+5	
	ніч з 23.00 до 7.00	0
Тривалість впливу вібрації в денний час за найбільш інтенсивні 30 хвилин	сумарна тривалість (у %):	
	56-100	0
	18-56	+5
	6-18	+10
	менше 6	+15

**Додаток № 18**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Зони, які визначають придатність території в околицях аеропорту до забудови за акустичними умовами при польотах літаків**

Період доби	Допустимі рівні звуку в зонах, дБА			
	А	Б	В	Г
День	L Аекв<=60	61<=L Аекв<=65	61<=L Аекв<=65	L Аекв>65
	L A <=80	81<=L A <=85	81<=L A <=85	L A >85
Ніч	L Аекв<=50	51<=L Аекв<=55	56<=L Аекв<=60	L Аекв>60
	L A <=70	71<=L A <=75	76<=L A <=80	L A >80



**Додаток № 19**  
до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Можливість та умови будівництва споруд в зонах обмеження забудови навколо аеропорту**

Призначення будівель	Будівництво будівель а зонах			
	А	Б	В	Г
Житлові будинки, дитячі дошкільні заклади	дозволяється	дозволяється з підвищеною звукоізоляцією зовнішніх огорожень, які забезпечують зниження шуму, L A, дБА		забороняється
		25	30	
Поліклініки	дозволяється в частині зони з рівнями у денний час L A екв <=55 дБА без обмеження, L A екв <=56-60 дБА з підвищеною звукоізоляцією (L A=25дБА)	дозволяється з підвищеною звукоізоляцією, яка забезпечує L A = 30 дБА		забороняється
Школи та інші учбові заклади	дозволяється	дозволяється з підвищеною звукоізоляцією, яка забезпечує L A = 25 дБА		забороняється
Готелі, гуртожитки	дозволяється	дозволяється з підвищеною звукоізоляцією, яка забезпечує L A, дБА		забороняється
		20	25	
Адміністративні будівлі, проектні та науково-дослідні організації	дозволяється	дозволяється	дозволяється	дозволяється при забезпеченні необхідної звукоізоляції

**Додаток № 20**  
до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Гранично допустимі рівні ГПЕ, що створюється двоканальними метеорологічними РЛС (комбіноване випромінювання)**

Характеристика режиму	Довжина хвиль в каналах, см	ГДР, мкВт/см <sup>2</sup>				Швидкість обертання антени, об/хв	Коефіцієнт переривчастості
		довжина хвилі, см					
		0,8	3	10	17		
Співпадаючі діаграми спрямованості антен q3/10=0,4	3,0+-0,45 і 10,0+-1,50	--	10	25	--	6	240+-15%
Неспівпадаючі діаграми спрямованості антени, q0,8/10=0,4	0,8+-0,12	50	--	25	--	6	2000+-15% на хвилі 0,8 см
(у максимумі випромінювання)	10,0+-1,50						240+-15% на хвилі 10 см
* Неспівпадаючі діаграми спрямованості антени, q3/17<0,04	3,0+-0,45 і 17,0+-2,55	--	54	--	*	6	240+-15%

Примітка.

\* Контролюється по ГДР, встановленому для ГПЕ, що створюється трисантиметровим каналом.

**Додаток № 21**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Гранично допустимі рівні (ГДР) електромагнітних полів\*  
(безперервне випромінювання амплітудної або кутової модуляції)**

№ діапазону	Метричний підрозділ діапазонів	Частоти	Довжини хвиль	ГДР, В/м
5	Кілометрові хвилі (низькі частоти) – НЧ	30-300 кГц	10-1 км	25
6	Гектометрові хвилі (середні частоти) – СЧ	0,3-3 МГц	1-0,1 км	15
7	Декаметрові хвилі (високі частоти) – ВЧ	3-30 МГц	100-10 м	(3 Ig)**
8	Метрові хвилі (дуже високі частоти) – ДВЧ	30-300 МГц	10-1 м	3

\* – Діапазони, що наведені у додатку, виключають нижню, включають верхню межу частоти.

\*\* – довжина хвилі в м або  $GDR=7,43-3 \lg f$ , де  $f$  – частота в МГц.

Примітки:

1. ГДР, наведені у додатку, не поширюються на радіозасоби, телебачення, які нормуються окремо.

2. Вимірювання рівнів ЕМП, які створюють засоби радіозв'язку передавально-радіоцентру (ПРЦ) цивільної авіації, здійснюється за методикою, викладеною в "Методических указаниях по определению уровней электромагнитного поля средств управления воздушным движением гражданской авиации ВЧ, -ОВЧ, -УВЧ и СВЧ-диапазонов", № 4550-88.

3. Перерахунок ГДР в залежності від часу опромінення населення не допускається.

**Додаток № 22**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Гранично допустимі рівні електромагнітних полів (ЕМП),  
що створюються радіолокаційними засобами  
(імпульсивне випромінювання)**

Призначення РЛС	№ діапазону	довжина хвилі, см	Режим роботи			Відношення тривалості випромінювання до загального часу роботи на добу	ГДР, мкВт/см2
			швидкість обертання антени, об/хв	період огляду, сек.	час опромінювання з однопорядковою інтенсивністю		
1	2	3	4	5	6	7	8
Метеорологічні РЛС та інші ім подібні за режимом роботи *	11	0,8+-0,12	≤6 0	≥10	≤0,001 періоду огляду	0,5	140
				--	не більше 12 годин на добу	1	10
	10	3,0+-0,60	≤6 0	≥10	≤0,004 періоду огляду	0,5	60
				--	не більше 12 годин на добу	1	10
	9	10,0+-1,50	0	--	не більше 12 годин на добу	0,5	20
	9	10,0+-1,50	≤6	≥10	≤0,008 періоду огляду	0,5	40
9	17,0+-2,55	0	--	не більше 12 годин на добу	0,5	24	
Оглядові РЛС цивільної авіації та інші ім подібні за режимом роботи	9	10,0+-2,00	≤15	≥4	≤0,0063 періоду огляду	1	15
	9	23,0+-3,45	≤15	≥4	≤0,004 періоду	1	20

	9	35,0+- 5,25	<=15	>=4	огляду <=0,011 періоду огляду	1	25
Берегові, суднові, оглядові РЛС та інші їм подібні за режимом роботи	9	10,0+- 1,50	<=25	>=2,4	<=0,006 періоду огляду	1	15
					не більше 12 годин на добу		
					не більше 6 годин на добу	1	20

Примітка.

\* При загальній тривалості роботи радіолокатора, що не перевищує 12 годин на добу.

**Додаток № 23**

до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173

**Допустимі значення сумарної питомої активності природних радіонуклідів в будівельних матеріалах та сфери їх використання**

Класи будівельних матеріалів та можлива сфера їх використання	Сумарна питома активність природних радіонуклідів (радію-226, торію-232, калію-40) у будівельних матеріалах, Бк/кг
I клас Використовується для усіх видів будівництва	не більше 370
II клас Використовується для дорожнього та промислового будівництва у межах території населених пунктів та зон перспективної забудови	370-740
III клас Можуть бути використані в дорожньому будівництві поза населеними пунктами, в межах населених пунктів для будівництва підземних споруд, покритих ґрунтом понад 0,5 м, де виключено перебування людей	740-1350

Примітка. При значеннях більших 1350 Бк/кг питання про можливу сферу використання вирішується у кожному конкретному випадку за погодженням з Міністерством охорони здоров'я України.

**КЛАСИФІКАТОР**

типів землекористування,  
цільового призначення,  
функціонального  
і дозволеного  
використання земель

Київ 2008

**УДК 332.33**

Третьяк А.М. Класифікатор типів землекористування, цільового призначення, функціонального і дозволеного використання земель / **Третьяк А.М., Дорош Й.М., Дорош О.С., Другак В.М., Стецюк М.П.** / За ред. А.М. Третьяка.

Вперше підготовлено Класифікатор типів землекористування, цільового призначення, функціонального і дозволеного використання земель в Україні.

Розрахований на керівників підприємств, установ та організацій, вчених, спеціалістів, які за видом своєї діяльності причетні до сфер землеустрою, використання і охорони земель, сталого землекористування, а також викладачів, студентів вищих, середніх навчальних закладів відповідного профілю, аспірантів та докторантів.

**ЗМІСТ**

ВСТУП

1. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ
2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ
3. ПРАВОВІ ОСНОВИ
4. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ КЛАСИФІКАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ
5. КЛАСИФІКАТОР ТИПІВ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ, ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, ФУНКЦІОНАЛЬНОГО ТА ДОЗВОЛЕНОВОГО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

**ВСТУП**

У наш час відбувся інтенсивний процес створення, вдосконалення і освоєння норм правил земельних відносин нового типу, які базуються на державній, комунальній та приватній власності на землю, чіткому обліку земельних ділянок і прав на них, а також захисті прав власників і користувачів земельними ділянками. Земельну ділянку можна купити, продати, подарувати, заставити, внести в статутний капітал, здати в оренду. Такі операції з земельними ділянками набувають масового характеру, що вимагає забезпечення юридичної чистоти прав на них, повноти опису самої ділянки, її правового статусу, в тому числі обмежень, пов'язаних з використанням.

В умовах функціонування різних форм власності на землю, різкого збільшення кількості власників земельних ділянок, складної екологічної ситуації, можливості здійснення різних операцій з земельними ділянками, регулювання відносин між власниками і користувачами земельних ділянок та юридичними особами і громадянами, яким право обмеження щодо користування земельною ділянкою, необхідно будувати на правовій основі, яку потрібно розвивати і вдосконалювати.

Вимоги до власників земельних ділянок у всьому світі формуються з урахуванням специфіки землі. Власники повинні бути не тільки користувачами землі, але й її охоронцями. Відповідно право власності на землю супроводжується накладанням на власників певних обов'язків і обмежень, які вони повинні виконувати.

Як показують дослідження, у розвинених країнах Європейського Союзу, Північної Америки і Австралії, де найбільш розвинене управління земельними ресурсами на державному та муніципальному рівнях, вважається що головним фактором і основною умовою розвитку ринкової економіки є планування використання земель шляхом їх зонування. При цьому система управління земельними ресурсами, що побудована на засадах регульованого планування використання земель, є основним механізмом проведення єдиної земельної політики не тільки в межах однієї країни, але й у рамках різних союзів держав, наприклад, на територіях Європейського Союзу, які охоплюють величезні природні комплекси (басейни океанів, морів, рік, напівпустельні регіони і т.п.).

З часу створення Європейського Союзу земельна політика і планування використання земель у ньому регулюється європейським співтовариством, що розробляє і видає відповідні директиви в сфері розвитку європейського землекористування, загальної виробничої, транспортної та соціальної інфраструктури. На основі директив Європейського Союзу в сфері землекористування країни-учасники розробляють національні плани організації раціонального використання земель та їх охорони. Територіальне планування в закордонних країнах пов'язується із плануванням розвитку землекористування і територіальним зонованням. У ряді випадків ці землевпорядні дії проводяться спільно і називаються *плануванням використання земель* (Land Use Planning).

Для забезпечення збалансованого і сталого розвитку землекористування, з урахуванням екологічних, економічних, соціальних і інших факторів, реалізації в життя земельної політики держави під час здійснення агропромислової, містобудівної, лісо- і водогосподарської, природоохоронної, оборонної та іншої діяльності, в зарубіжних країнах розробляється система директивних, планових і проектних документів територіального планування, зонування, землевпорядного і архітектурно-будівельного проектування на засадах типології (класифікації) землекористування та регламентування правового режиму земель. Саме з метою вдосконалення регуляторної політики держави в галузі земельних відносин, планування використання земель та землеустрою, прискорення створення автоматизованої системи ведення державного земельного

кадастру, підвищення ефективності інвестиційної діяльності в сфері землекористування розроблений даний класифікатор.

**1. ТЕРМІНИ ТА ВИЗНАЧЕННЯ**

**Земля** – поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

**Земельні ресурси** – сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.

**Категорія земель** – це вид використання земель України залежно від типів землекористування та основного цільового призначення для цілей територіального регулювання земельних відносин, планування раціонального використання земель та оподаткування.

**Землекористування** – використання земель за певними видами діяльності з врахуванням покриву її поверхні, екологічних вимог та соціально-економічних потреб.

**Типи землекористування** – різновид використання земель відповідно до певної типологічної ознаки: суспільних та соціально-економічних потреб, еколого-економічної придатності, основного виду використання земель.

**Цільове призначення земель** – встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей у відповідності з їх категорією.

**Класифікація цільового призначення земель** – типологічний розподіл земель на види (класи) цільового призначення в залежності від правового режиму земельних ділянок; вираження цілі її надання для здійснення конкретного виду господарської діяльності або використання.

**Дозволене використання земель** – різновиди використання земель визначені на підставі документації із землеустрою, які характеризуються складом земельних угідь та функціональним використанням земельних ділянок.

**Стале землекористування** – форма та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій території, виключення будь-яких деструктивних (деградаційних) змін на землях (грунтах).

**Функціональне використання земельної ділянки** – вид використання земельної ділянки відповідної категорії земель та цільового призначення, встановлений з урахуванням економічної доцільності, що провадиться на ній.

**Правовий режим земельної ділянки** – встановлені правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням та дозволенним використанням земель в межах їх категорій та типів землекористування.

**2. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

Основною передумовою вирішення проблем соціально-економічної та екологічної складової землекористування є забезпечення його сталості, продуктивних функцій землі як природного капіталу.

Основними принципами формування соціально та економічно ефективного і екологічно безпечного землекористування в Україні є:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб,

територіальних громад та держави;

в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;

г) забезпечення гарантій прав на землю;

д) пріоритету вимог екологічної безпеки.

Таким принципам відповідає стале землекористування, яке представляє собою форму та відповідні до неї методи використання земель, що забезпечують оптимальні параметри екологічних і соціально-економічних функцій територій.

Екологічна складова сталого землекористування – це комплекс властивостей ґрунтів і відповідних процесів, існування яких дозволяє підтримувати характерні (модальні, які найчастіше зустрічаються) параметри ґрунтів у просторі та часі.

Стале землекористування забезпечується за таких головних умов:

– коли землекористування функціонує за принципом розширеного або навіть простого відтворення земельних ресурсів (кількість повернутих у землекористування, як екосистему, ресурсів не менша за відчужену частину під час їх використання);

– коли ступінь впливу на землекористування відповідає його здатності до саморегуляції, тобто здатності відновлювати характеристичні параметри без додаткових заходів після усунення впливу;

– коли біоекологічні, біоенергетичні, гідрологічні, газово-атмосферні та інші функції землі здійснюються в межах природних режимів, природної геохімічної міграції, наслідком яких є отримання екологічно безпечної сільськогосподарської продукції.

Одним з шляхів вирішення проблеми формування сталого землекористування є створення узгодженої системи національних норм, нормативів та стандартів, що повинні забезпечити регулювання існуючих нормативних документів і розробку нових життєздатних екологічних норм і правил.

Відповідно до статті 18 Земельного кодексу до земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Категорії земель України мають особливий правовий режим. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Зміна цільового призначення земель здійснюється органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу таких земель у власність або надання у користування, вилучення (випуск) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Відповідно до статті 21 Земельного кодексу України, порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності, відповідно до закону, громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Тому в основу розробки класифікатора типів землекористування, цільового призначення, функціонального та дозволеного використання земель покладено тезу про високу безпеку життя людей і соціальну значущість земельної території, а також сучасне теоретичне представлення землекористування як складної багаторівневої поліфункціональної відкритої екосистеми, що саморегулюється та відтворюється.

### 3. ПРАВОВІ ОСНОВИ

Правову основу класифікатора типів землекористування, цільового призначення, функціонального та дозволеного використання земель забезпечують:

– Конституція України (№ 245 від 28.06.96);

– Земельний кодекс України (№ 2768 - III від 25.10.01);

– Водний кодекс України (№ 214 від 6.06.95);

– Закон України "Про землеустрій" (№ -IV від .06.03);

– Закон України "Про охорону земель" (№ 962-IV від 19.06.03);

– Закон України "Про охорону навколишнього природного середовища" (№ 1264-XII від 25.06.91) та інші, викладені в додатку.

### 4. КОНЦЕПТУАЛЬНІ ОСНОВИ КЛАСИФІКАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

У сучасній соціально-орієнтованій ринковій економіці мають місце регламентація землекористування і обмеження прав власності на землю з двох причин.

По-перше, держава має великий обсяг завдань створити такий економічний і соціальний лад, щоб забезпечити людині гідне життя та процвітаючу економіку. До вищих суспільних цілей належать свобода і справедливість, безпека і прогрес. Зміст таких цілей конкретизується в результаті прийняття відповідних політичних і економічних рішень. У народному господарстві це виявляється в економічному зростанні, розподілі прибутків і стабільності, до чого прагнуть в умовах ринкової економіки. Другою причиною регламентації землекористування і обмеження прав власності є принцип соціальної держави. Ідея соціальної держави, як вимога Основного Закону, здобула визнання в Німеччині після другої світової війни. На зміну попереднім ліберальним поглядам щодо правової держави тільки на засадах свободи прийшла нова концепція вільної і соціально-правової держави. Стаття 14 Конституції Німеччини забороняє зловживати правом власності, якщо обмежуються права або завдаються збитки іншим особам або суспільству. Тенденцію обмеження волі власника щодо виду і інтенсивності використання земель з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, спроби втручання держави у сферу земельних відносин характеризує також конституційне, земельне, цивільне, природоохоронне, аграрне законодавство країни з розвинутою ринковою економікою, яке вже давно відмовилося від поняття земельної власності як необмеженого нічим права власника розпоряджатися землею за своєю волею. Зокрема, в статті 153 Конституції Німеччини підкреслюється: "Зміст права власності і його межі випливають із законів... власність зобов'язує". Нове розуміння соціальних функцій землі відображено в ст. 155 цієї Конституції: "Земельна власність, придбання якої необхідне для задоволення життєвих потреб, для сприяння колонізації або підняття сільського господарства, може бути примусово відчужена. Обробіток і експлуатація землі є

обов'язком землевласника щодо суспільства. Збільшення вартості землі, яке не є результатом затрат праці або капіталу, повинно надійти в користь суспільства”.

Теорія соціальної функції земельної власності, яка виправдовує втручання державних органів у діяльність власника земельної ділянки в тих випадках, коли це диктується суспільними інтересами, дістала підтвердження і в Конституції України. Так, стаття 13 Конституції України стверджує: “...Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом”.

До сфери впливу соціальних факторів держави передусім належать:

- економічне життя;
- трудова діяльність;
- довкілля.

Для цих трьох сфер повинні бути розроблені правила, згідно з якими власність на землю (особливо приватна) підпорядковується соціальній державі. Закріплена в Конституції України гарантія існування приватної власності (ст. 14 – власність громадян та юридичних осіб), а також правові положення про зміст і межі приватної власності на землю нерозривно пов'язані з соціальним призначенням власності. Тому права власності можуть обмежуватися щодо використання земельної ділянки як об'єкту власності чи користування, але без будь-якої дискримінації, з метою захисту прав інших людей.

У сфері захисту довкілля соціальна держава сприяє проведенню широкомасштабної політики. Захист довкілля здійснюється нині переважно шляхом бюрократичних, регулюючих заходів (режим землекористування, податки, норми, тощо). Вони відповідним чином впливають на інтенсивність експлуатації зельних ресурсів. З метою дотримання заданих екологічних норм можна регулювати використання землі за допомогою відповідних санкцій і зобов'язань. При застосуванні принципу компенсації економічних збитків за рахунок винуватця відповідальність за шкоду, завдану довкіллю, несе землекористувач, тобто використання власності підлягає жорстким обмеженням.

Власність на землю піддається різнобічним обмеженням шляхом поширення права захисту довкілля на систематизоване земельне право. Право повинне, в інтересах суспільства, захищати довкілля і багатство природних територій та видів фауни, але водночас обмежує права розпорядження й користування приватною власністю на землю.

Таким чином, при вільному і одночасно соціальному суспільному ладі незмінним політичним завданням залишається гарантування необхідної для цього концепції регламентації землекористування і обмеження прав власності на землю, а також розсудливе визначення важелів правової держави обсягу та меж приватної власності з огляду на її соціальний обов'язок.

З цією метою і необхідна класифікація типів землекористування, цільового призначення, функціонального та обмеженого використання земель в межах законодавчо визначених їх категорій .

**5. Класифікатор типів землекористування, цільового призначення, функціонального та дозволеного використання земель**

**Землі сільськогосподарського призначення**

Категорія земель	Тип (підтип)		Цільове призначення (види використання) земель		Функціональне використання земель		Дозволене використання земель	
	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
01 Землі Сільськогосподарського призначення	01.01	Сільськогосподарський	01.01.01	Для ведення товарного с/г виробництва	01.01.01 (02).01	Виробництво рослинницької продукції	01.01.01.01	Рілля;
	01.01.1	Польовий	01.01.02	Для ведення фермерського господарства	01.01.01 (02).02	Виробництво тваринницької продукції	01.01.01.02	Перелogi
	01.01.2	Грунтозахисний	01.01.03	Для ведення особистого селянського господарства;	01.01.03 (04,05).03	Поліпшення якості життя населення	01.01.01.03	Багаторічні насадження: сади, виноградники, інші;
	01.01.3	Садовий	01.01.04	Для ведення садівництва;			01.01.01.04	Сінокоси;
							01.01.01.05	Пасавища;
							01.01.01.06	Під господарськими будівлями і дворами;
							01.01.01.07	Під господар-

		01.01.5	Спеціальний	01.01.07	цільей; Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	01.01.07	Для пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства	діяльності	01.01.08	св'язками і прогнами; Землі, які потребують меліоративного будівництва; Землі тимчасової консервації.
		01.01.6	Змішаний	01.01.08	Для ведення підсобного сільського господарства.	01.01.08	Для ведення підсобного сільського господарства.	01.01.09	01.01.09	Землі тимчасової консервації.
				01.01.09	Для ведення мисливського господарства	01.01.09	Для ведення мисливського господарства	01.01.10	01.01.10	Забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в с/г виробництві.
				01.01.10	Для зайняття традиційними народними промислами	01.01.10	Для зайняття традиційними народними промислами	01.01.11	01.01.11	Забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в с/г виробництві.
				01.01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	01.01.11	Для надання послуг у сільському господарстві	01.01.12	01.01.12	Забруднені сільськогосподарські угіддя, які не використовуються в с/г виробництві.

Категорія земель		Тип (підтип) землекористування		Цільове призначення (види використання) земель		Функціональне використання земель		Дозволене використання земель	
код	назва	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
02	Землі житлової та громадської забудови	02.01	<b>Житловий:</b>	02.01.01	Для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель, для житлово-будівельних (житлових) і гаражних кооперативів; для багато квартирних житлових будинків	02.01.01	Розміщення та обслуговування житлової забудови.	02.01.01.01	Забудова індивідуальними житловими будинками (присадибна) забудова малоповерховими житловими будинками; забудова середньоповерховими житловими будинками; забудова багатопверховими житловими будинками;
		02.01.1	Садібний (ЖС)						
		02.01.2	Котеджний (ЖК) одно- та двох поверхова)	02.01.02	Для житлово-будівельних (житлових) і гаражних кооперативів; для багато квартирних житлових будинків	02.01.01.01	садибна	02.01.02 (03.04).02	Забудова малоповерховими житловими будинками; забудова середньоповерховими житловими будинками; забудова багатопверховими житловими будинками;
		02.01.3	Багатоповерхової забудови (ЖБ) з трьома і більше поверхами)	02.01.03	Для житлово-будівельних (житлових) і гаражних кооперативів; для багато квартирних житлових будинків	02.01.02 (03.04).02	одно- та двох поверхова;	02.01.02 (03.04).03	Забудова середньоповерховими житловими будинками; забудова багатопверховими житловими будинками;
		02.01.4	Столичної забудови (ЖСт) спеціальна столична забудова)	02.01.04	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання для будівництва і	02.01.02 (03.04).03	Розміщення об'єктів громадського призначення; розміщення об'єктів інженерної інфраструктури;	02.01.02 (03.04).04	Забудова багатопверховими житловими будинками; забудова багатопверховими житловими будинками; забудова багатопверховими житловими будинками;
		02.02	<b>Громадсько-комерційний:</b>	02.02.05	Для будівництва і обслуговування будівель тимчасового проживання для будівництва і	02.02.05 (06.07, 08, 09, 10).04	Розміщення об'єктів інженерної інфраструктури;	02.01.02 (03.04).05	Забудова багатопверховими житловими будинками; забудова багатопверховими житловими будинками;
		02.02.1	Муниципальний						



			02.02.06	обслуговування і об'єктів соціального призначення	10).05	Розміщення об'єктів озеленення	02.02.05 (06,07,08,09,10).04.06	Суспільно-ділова забудова
			02.02.07	об'єктів соціального призначення	02.02.05 (06,07,08,09,10).06	Розміщення та обслуговування об'єктів комерційного використання;	02.02.05 (06,07,08,09,10).04	Під об'єктами інфраструктури
	02.02.2	(ГМ) з розміщенням соціально-культурних та інших громадського призначення (об'єктів)	02.02.08	публічних виступів	02.02.10.07	Розміщення та обслуговування офісних будівель	02.02.05 (06,07,08,09,10).04	Під вулицями, площами
	02.02.3	Комерційний (ГК) території торгівельних та інших комерційних об'єктів)	02.02.09	будівництва і обслуговування будівель музеїв та бібліотек	02.02.11.08	Розміщення та обслуговування культурової та релігійної діяльності	02.02.05 (06,07,08,09,10).04	Під зеленими насадженнями
	02.02.4	Спеціальна забудова, відповідного призначення)	02.02.10	будівництва і обслуговування навчальних та дослідних закладів	02.02.12.09	Змішане використання		
			02.02.11	будівництва і обслуговування лікарень та оздоровчих закладів	02.02.13.1			
				Для				

			02.02.12	будівництва і обслуговування торговельних та іншого комерційного призначення будівель	0			
			02.02.13	будівництва і обслуговування офісних будівель				
				Для будівництва та обслуговування будівель культурової та релігійної діяльності				
				Для розміщення, будівництва і обслуговування об'єктів змішаного використання				



			оздоровча місцевість	04.01.03	Для будівництва та обслуговування об'єктів санаторіїв  Для видобування природних лікувальних ресурсів	04.01.02.03  04.01.03.04	ння об'єктів профілактики захворювань Розміщення і обслуговування об'єктів оздоровчої рекреації Розміщення і експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств видобування природних лікувальних ресурсів	01(02,03,04).02  04.01.01.01(02,03,04).03 04.01.01.01(02,03,04).04 04.01.01.01(02,03,04).05 04.01.01.01(02,03,04).06	інфраструктури
--	--	--	----------------------	----------	---	--------------------------------	--	---	----------------

### Землі рекреаційного призначення

Категорія земель		Тип (підтип) землекористування		Цільове призначення (види використання) земель		Функціональне використання земель		Дозволене використання земель	
код	назва	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
05	Землі рекреаційного призначення	05.01	Рекреаційний: Дачний	05.01.01	Для влаштування та обслуговування об'єктів	05.01.01.01	Організація дозвілля і відпочинку населення	05.01.01(02,03,04,05).01.01	Під будівлями і спорудами
		05.01.1						05.01.01	Під об'єктами

	05.01.2	Для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів	05.01.02  05.01.03 05.01.04  05.01.05  05.01.06  05.01.07  05.01.08	громадської рекреації Для будівництва і обслуговування об'єктів сталевої рекреації Для дачного будівництва Для організації культурно-пізнавального та екологічного туризму Для будівництва об'єктів туристичної інфраструктури Для будівництва і обслуговування спортивних заправ Для будівництва і обслуговування стадіонів, спор-	05.01.02.02  5.01.03.03  05.01.04.04  05.01.06.05  05.01.07	Організація відпочинку та оздоровлення населення  Поліпшення якості життя населення (дачі)  Організація оздоровлення населення та туризму  Проведення спортивних заходів для відпочинку населення	(02,03,04,05).01.02  05.01.01(02,03,04,05).01.03 05.01.03.03.04  05.01.01(02,03,04,05).01.05  05.01.01(02,03,04,05).01.06  05.01.01(02,03,04,05).01.07	інфраструктури
--	---------	--	--	---	---	---	---	----------------

Категорія земель	Тип (підтип) землекористування			Землі історико-культурного призначення			Функціональне використання земель			Дозволене використання земель		
	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
06	Землі історико-культурного призначення	06.01	06.01.01	Для обслуговування утримування археологічної спадщини	06.01.01.01	Збереження і утримування об'єктів археологічної спадщини	06.01.02.01	Під будівлями і спорудами	06.01.02.03	Під об'єктами інфраструктури	06.01.02.05	Під зеленими насадженнями (в т.ч. парки меморіальні)
			06.01.02	Для обслуговування утримування історичної спадщини	06.01.02.02	Збереження і утримування об'єктів історичної спадщини	06.01.02.02	Забудова індивідуальними житловими				
			06.01.03	Для обслуговування утримування об'єктів монументального мистецтва	06.01.03.03	Збереження і утримування об'єктів монументального мистецтва	06.01.03.03					

			06.01.04	Для обслуговування утримування архітектури та містобудування	06.01.04.04	Збереження і утримування об'єктів архітектури та містобудування	06.01.02.04	Будинками (присадибна)				
			06.01.05	Для обслуговування утримування об'єктів садово-паркового мистецтва	06.01.05.05	Збереження і утримування об'єктів садово-паркового мистецтва	06.01.02.05	Забудова поверховими житловими будинками;				
			06.01.06	Для обслуговування утримування природної території з ландшафтними об'єктами культурної спадщини	06.01.06.06	Збереження і утримування природної території з ландшафтними об'єктами культурної спадщини	06.01.02.06	Забудова середньо поверховими житловими будинками;				
			06.01.07	Для обслуговування утримування унікальних об'єктів науки і техніки	06.01.07.07	Збереження і утримування об'єктів науки і техніки	06.01.05.08	Забудова багатопверховими житловими будинками;				

								2.09	битв, залишки фортець, військових таборів, поселень тощо)
Землі лісогосподарського призначення									
Категорія земель		Тип (підтип) землекористування			Цільове призначення (види використання) земель			Функціональне використання земель	
код	назва	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
07	Землі лісогосподарського призначення	07.01	Лісогосподарський: Виробничий (виробництво деревини)	07.01.(1,2)01	Для ведення лісового господарства	07.01.01.01	Заготівля деревини та відтворення лісів	07.01.01.01	Лісові землі І ІІ групи
		07.01.1	Захисний (природоохоронних і біологічних цілях)	07.01.(1,2)02	Для надання послуг у лісовому господарстві	07.01.02.02	Надання послуг із захисту, лісорозведення	07.01.01.02	Захисні ліси, розташовані на охоронюваних природних територіях, у воєноохоронних зонах і інших об'єктах;
		07.01.3	Спеціальний	07.01.(1,2)03	Для спеціального використання лісових ресурсів	07.01.(1,2)03	Використання в захисних, природоохоронних і біологічних цілях	07.01.01.03	Нелісові ділянки;
					Для здійснення науково-дослідної та			07.01.01.04	Сільськогосподарські угіддя;

									Під господарськими будівлями і дворами; Під шляхами
Землі водного фонду									
Категорія земель		Тип (підтип) землекористування			Цільове призначення (види використання) земель			Функціональне використання земель	
код	назва	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
08	Землі водного фонду	08.01	Водогосподарський:	08.01.01	Для володіти користування	08.01.01.01	Спеціальне водокористування	08.01.01.01	Води
		08.01.1	Виробничий (виробництво	08.01.02	Для ведення рибного		Водокористування	08.01.01.01(02)	Річки
									Води
									Річки

				господарства Для будівництва захисних ставків та облаштування прибережних захисних смуг	08.01.(2).0 3  08.01.(2).0 4  08.01.(3).0 5	риби) Захисний (захисний, приро- доохоронний і біологічних целях)  Спеціальний	08.01.2  08.01.3	вання для потреб сільсь- кого і лісового господарства  Виробництво риби  Охорона водності Експлуатація та захист	08.01.01 (02.03).01(0 2,03)03  08.01.01 (02.03).01 (02.03)04  08.01.(3).05 .05 08.01.06 08.01.07 08.01.03 (04).04.08  08.01.05. 05.09  08.01.05. 05.10	Озера  Водосховища  Інші водойми Болота Острови Прибережні смуги  Гідропоруди та канали  Берегові смуги водних шляхів
--	--	--	--	--	--	--	------------------------	---	---	---

538

**Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

Категорія земель		Тип (підтип)		Цільове призначення (види використання)		Функціональне використання земель		Дозволене використання земель	
код	назва	код	назва	код	назва	код	назва	код	назва
09	Землі промисловості,	09.01	Промисловий	09.01.01	Для розміщення та експлуатації основних,	09.01.01	Розміщення, експлуатація та	09.01.01	Під будівлями і спорудами

транспорт, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	09.02	Транспортної та інженерної інфраструктури	09.01.02  09.01.03	підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових підприємств  Для розміщення гірничодобувних підприємств	09.02.01 (02.03,04,05,06,07,08,09,10).02	обслуговування промислових підприємств,  Розміщення та експлуатація об'єктів інфраструктури і транспорту	09.01.01 (02).01.02  09.01.01 (02).01.03  09.02.01 (02.03,04,05,06,07,08,09,10).02.04  09.02.01 (02,03,04,05,06,07,08,09,10).02.05	Під об'єктами інфраструктури  Під зеленими насадженнями  Під будівлями і спорудами
			09.02.01	Для розміщення виробництва автомобілів та іншого транспортного устаткування		и транспорт	09.02.01 (02,03,04,05,06,07,08,09,10).02.05	Під залізницями
			09.02.02	Для експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів залізничного транспорту		Для експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів залізничного транспорту	09.02.01 (02,03,04,05,06,07,08,09,10).02.06	Під об'єктами інфраструктури
			09.02.03	Для експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів залізничного транспорту		Для експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів залізничного транспорту	09.02.01 (02,03,04,05,06,07,08,09,10).02.07	Під гідротех-

539

					розвитку об'єктів морського транспорту Для експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів річкового транспорту Для експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів автомобільного транспорту Для розміщення і будівництва об'єктів дорожнього господарства Для	09.02.04  09.02.05  09.02.06  09.02.07	09.02.01 (02,03,04,05,06,07,08,09,10). 02.08  09.02.01 (02,03,04,05,06,07,08,09,10). 02.09	нічними спорудами  Під захисними та укріплювальними насадженнями
--	--	--	--	--	---	--	--	--

		09.03	Спеціально призначення	09.02.08  09.02.09  09.02.10  09.03.01	експлуатації, ремонту, і вдосконалення і розвитку об'єктів авіаційного транспорту Для експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку електротранспорту Для розташування лінійних, станційних споруд, антен, веж, інших технічних засобів телекомунікацій Для будівництва та обслуговування	09.03.01 (02,03,04,05,06,07,08,09).03	Розміщення об'єктів та обслуговування діяльності підприємств,	09.03.01	Під будівлями і спорудами
--	--	-------	------------------------	--	--	--	---	----------	---------------------------

					елек- троенергуючих об'єктів				установ, організацій, закладів спеціального призначення та військових частині формувань	(02,03,04,0 5,06,07, 08,09),03.1 0	Під об'єктами інфраструктур и
09.03.02				Для розміщення об'єктів транспортуванн я електроенергії						09.03.01 (02,03,04,0 5,06,07, 08,09),03.1 1	Під зеленими насадженнями
09.03.03				Для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, підприємств та організацій Збройних сил України			09.03.10 (11).04			09.03.01 (02,03,04,0 5,06,07, 08,09),03.1 2	
09.03.04				Для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, підприємств та організацій <i>органів внутрішніх справ</i>			09.03.12. 05	Розміщення, експлуатація та обслуговування об'єктів технічної інфраструктури		09.03.10 (11),04.13	Під об'єктами технічної інфраструктури Під будівлями і спорудами Під об'єктами інфраструктури
									Розміщення, експлуатація та обслуговування	09.03.12.	Під зеленими насадженнями

09.03.05				Для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, підприємств та організацій Служби безпеки України				об'єктів змішаного використання	05.14 09.03.12. 05.15		
09.03.06				Для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, підприємств та організацій <i>охорони державного кордону</i>						09.03.12. 05.16	
09.03.07											
09.03.08				Для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, підприємств та організацій <i>органів</i>							





**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
**постановою Кабінету Міністрів України**  
**від 17 жовтня 2012 р. № 1051**  
**ПОРЯДОК**  
**ведення Державного земельного кадастру**  
**Загальна частина**

1. Цей Порядок визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру.

2. У цьому Порядку терміни вживаються у значенні, наведеному в Земельному кодексі України, Законах України "Про Державний земельний кадастр", "Про землеустрій", "Про оцінку земель", "Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність", "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", інших законах та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актах.

3. Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях.

Документи в паперовій формі, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, витяги з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідки, що містять узагальнену інформацію про землі (території), вкопійовання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), кадастрові плани земельних ділянок та інші документи створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

4. Ведення Державного земельного кадастру здійснює Держгеокадастр та його територіальні органи.

Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.

Функції адміністратора Державного земельного кадастру виконує визначене Держгеокадастром за погодженням з Мінагрополітики державне підприємство, яке належить до сфери управління Держгеокадастру.

5. До складу Держгеокадастру та його територіальних органів входять державні кадастрові реєстратори, які здійснюють внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей в межах повноважень, визначених Законом України "Про Державний земельний кадастр" та цим Порядком.

Державний кадастровий реєстратор має доступ до всіх відомостей Державного земельного кадастру, самостійно приймає рішення про внесення відомостей до нього, надання таких відомостей, а також відмову у внесенні або наданні відомостей.

Державний кадастровий реєстратор має посвідчення Державного кадастрового реєстратора і власну печатку, форми та опис яких визначаються Мінагрополітики.

Втручання будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань у діяльність Державного кадастрового реєстратора, пов'язану із здійсненням державної реєстрації земельних ділянок, забороняється.

Під втручанням у діяльність Державного кадастрового реєстратора розуміється прямо не передбачена законодавством дія будь-яких органів, посадових і службових осіб, громадян чи їх об'єднань, яка стосується здійснення Державним кадастровим реєстратором повноважень, визначених Законом України "Про Державний земельний кадастр" та цим Порядком.

5<sup>1</sup>. Адміністратори центрів надання адміністративних послуг у порядку, встановленому Законом України "Про адміністративні послуги", та уповноважені посадові особи виконавчих органів місцевих самоврядувань, які успішно пройшли стажування відповідно до Порядку проведення стажування у сфері земельних відносин, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 21 березня 2016 р. № 205, надають відомості з Державного земельного кадастру згідно з повноваженнями, визначеними Законом України "Про Державний земельний кадастр" та цим Порядком, у межах території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

6. До повноважень державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та його територіальних органів належать:

1) внесення до Державного земельного кадастру:

геодезичної, картографічної основи та відомостей про них (змін до них), індексних кадастрових карт (планів) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (змін до них), індексної кадастрової карти кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць (змін до неї) та відомостей про кадастрове зонування земель в межах території України (змін до них);

відомостей (змін до них) або надання відмови у їх внесенні про:

- землі в межах державного кордону, території адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах);

- обмеження у використанні земель;

- земельні ділянки (їх частини), розташовані в межах району, міста республіканського (Автономної Республіки Крим) чи обласного значення, районів у м. Києві і Севастополі, а також міст, селищ, сіл, розташованих у їх межах;

- інші об'єкти Державного земельного кадастру, розташовані за межами адміністративно-територіальних одиниць;

2) здійснення реєстрації:

заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

заяв про відкликання заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

заяв про надання відомостей з Державного земельного кадастру;

повідомлень про виявлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру;

заяв про виправлення технічних помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру;

заяв про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру;

заяв в електронній формі про отримання відомостей з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

3) здійснення державної реєстрації земельних ділянок, обмежень у їх використанні, скасування такої реєстрації;

4) формування поземельних книг на земельні ділянки, внесення записів до них, забезпечення їх зберігання;

5) присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам;

6) проведення перевірки відповідності поданих документів вимогам законодавства;

7) узагальнення відомостей щодо кількості та якості земель в межах державного кордону, територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки

Крим, областей, м. Києва і Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

8) надання відомостей з Державного земельного кадастру щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту, та відмови у їх наданні, витягів з Державного земельного кадастру про будь-яку земельну ділянку в межах державного кордону;

9) виправлення помилок у Державному земельному кадастрі, допущених у відомостях щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту;

10) оприлюднення за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на офіційному веб-сайті Держгеокадастру відомостей щодо об'єктів, зазначених у підпункті 1 цього пункту;

11) надання та отримання інформації про об'єкти Державного земельного кадастру в порядку інформаційної взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами;

12) проведення стажування адміністраторів центрів надання адміністративних послуг та уповноважених посадових осіб виконавчих органів органів місцевого самоврядування та надання їм довідки про результати стажування.

Розподіл повноважень державних кадастрових реєстраторів Держгеокадастру та його територіальних органів здійснює Держгеокадастр.

9<sup>1</sup>. До повноважень адміністраторів центрів надання адміністративних послуг та уповноважених посадових осіб виконавчих органів органів місцевого самоврядування належать:

1) здійснення реєстрації:

заяв про надання відомостей з Державного земельного кадастру;

заяв в електронній формі про отримання відомостей з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;

2) проведення перевірки відповідності поданих документів вимогам законодавства;

3) надання відомостей з Державного земельного кадастру про землі та земельні ділянки (їх частини), розташовані в межах району, міста республіканського (Автономної Республіки Крим) чи обласного значення, та відмови у їх наданні, витягів з Державного земельного кадастру про будь-яку земельну ділянку в межах державного кордону;

4) оприлюднення за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на офіційному веб-сайті Держгеокадастру дати та номери реєстрації заяв про надання відомостей з Державного земельного кадастру, їх стислого змісту та інформації про результати розгляду.

#### **Відомості Державного земельного кадастру**

*Види відомостей Державного земельного кадастру та вимоги до них*

10. Відомостями Державного земельного кадастру є всі відомості, які підлягають внесенню до нього згідно з цим Порядком та у порядку інформаційної взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами, а також відомості, одержані внаслідок їх оброблення, систематизації та узагальнення.

11. Відомості Державного земельного кадастру поділяються на відомості про:

1) геодезичну та картографічну основу Державного земельного кадастру;

2) кадастрове зонування земель у межах території України;

3) об'єкти Державного земельного кадастру.

12. Відомості Державного земельного кадастру є офіційними і вважаються об'єктивними та достовірними, якщо інше не доведено судом.

13. Відомості Державного земельного кадастру підлягають відображенню у документах Державного земельного кадастру.

14. Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру вносяться до нього відповідно до пунктів 66-137 цього Порядку.

Відомості про значення площі об'єкта Державного земельного кадастру вносяться до нього з точністю до чотирьох значущих цифр після коми.

15. Документація із землеустрою та оцінки земель, яка є підставою для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, подається Державному кадастровому реєстраторові, що здійснює внесення таких відомостей у паперовій або електронній формі відповідно до вимог Закону України "Про землеустрій" та у формі електронного документа відповідно до вимог Закону України "Про Державний земельний кадастр".

Вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа визначені у додатку 1.

*Відомості про геодезичну та картографічну основу Державного земельного кадастру та кадастрове зонування земель у межах території України*

16. До Державного земельного кадастру вносяться геодезична та картографічна основа Державного земельного кадастру та відомості про неї, зазначені у пунктах 89 і 90 цього Порядку.

17. Геодезичною основою Державного земельного кадастру є координати пунктів державної геодезичної мережі в єдиній державній системі координат.

Для трансформації (перетворення) до єдиної державної системи координат архівних відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру, створених в інших системах координат, до Державного земельного кадастру можуть бути внесені додаткові відомості про координати пунктів державної геодезичної мережі у відповідних системах координат.

18. Картографічною основою Державного земельного кадастру є карти (плани), що складаються у формі і масштабі відповідно до державних стандартів, норм та правил, технічних регламентів, виготовлені на замовлення Держгеокадастру або отримані ним від суб'єктів інформаційної взаємодії та придатні для ведення Державного земельного кадастру.

19. Відомості про геодезичну та картографічну основу підлягають обов'язковій передачі Держгеокадастру за його письмовим зверненням центральними органами виконавчої влади, до повноважень яких належить реалізація державної політики з питань топографо-геодезичної і картографічної діяльності, державним підприємством "Державний картографо-геодезичний фонд України" та іншими суб'єктами інформаційної взаємодії.

20. Відомості про кадастрове зонування земель у межах території України включають:

1) номери кадастрових зон і кварталів;

2) опис меж кадастрових зон і кварталів (координати точок повороту меж кадастрових зон і кварталів у єдиній державній системі координат);

3) площу кадастрових зон і кварталів;

4) підстави для встановлення меж кадастрових зон і кварталів (електронні копії документів, на підставі яких встановлено такі межі (відповідні накази Держгеокадастру та його територіальних органів, документація із землеустрою щодо встановлення меж державного кордону, адміністративно-територіальних одиниць та рішення уповноважених органів про її затвердження).

*Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру та їх кадастрова ідентифікація*

21. До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про державний кордон:

- 1) графічне зображення державного кордону: послідовно з'єднані лініями поворотні точки державного кордону; координати поворотних точок державного кордону; текстовий опис державного кордону; довжина державного кордону (в цілому та окремих ділянок);
- 2) повні назви суміжних іноземних держав згідно з Державним реєстром географічних назв;
- 3) опис меж прикордонної смуги: графічне зображення меж прикордонної смуги з координатами її поворотних точок, текстовим описом та довжиною (в цілому та окремих ділянок); площа прикордонної смуги (в цілому та окремих ділянок); облікові номери ділянок прикордонної смуги згідно з додатком 2 та пунктом 28 цього Порядку; інформація про документи, на підставі яких встановлено межі прикордонної смуги (в цілому та/або окремих ділянок), зокрема назва, дата та номер рішення про встановлення меж прикордонної смуги, найменування органу, що його прийняв; електронні копії документів, на підставі яких встановлено межі прикордонної смуги;
- 4) інформація про документи, на підставі яких встановлено державний кордон (в цілому та/або окремих ділянок): назва, дата та номер рішення про затвердження документації із встановлення державного кордону, найменування органу, що його прийняв; електронні копії документів, на підставі яких встановлено державний кордон;
- 5) дані щодо демаркації державного кордону: кількість засобів демаркації державного кордону (в цілому та окремих ділянок); дата встановлення кожного засобу демаркації державного кордону; координати засобів демаркації державного кордону; інформація про документи, на підставі яких проведено демаркацію державного кордону (в цілому та/або окремих ділянок), зокрема назва, дата та номер рішення про демаркацію державного кордону, найменування органу, що його прийняв; електронні копії документів, на підставі яких проведено демаркацію державного кордону.

22. До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про землі у межах державного кордону, як відомості про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м.м. Києва та Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) та за їх межами (у частині, що характеризують такі землі з урахуванням їх місцезнаходження):

- 1) назва адміністративно-територіальної одиниці згідно з Державним реєстром географічних назв;
- 2) опис меж адміністративно-територіальної одиниці: графічне зображення меж адміністративно-територіальної одиниці з координатами їх поворотних точок, текстовим описом та довжиною (в цілому та окремих ділянок);

кількість та координати межових знаків, якими в натурі (на місцевості) закріплено межі адміністративно-територіальної одиниці (в цілому та окремих ділянок);

- 3) площа земель у межах територій адміністративно-територіальної одиниці;
- 4) повні назви суміжних адміністративно-територіальних одиниць згідно з Державним реєстром географічних назв;
- 5) інформація про документи, на підставі яких встановлено (змінено) межі адміністративно-територіальних одиниць: назва, дата та номер рішення про затвердження документації із встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, найменування органу, що його прийняв; електронні копії документів, на підставі яких встановлено (змінено) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- 6) відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер) категорії земель (в цілому і за окремими контурами) згідно з додатками 2 і 3 та пунктом 28 цього Порядку; межі земель кожної категорії за окремими контурами з координатами їх поворотних точок та довжиною; площа земель кожної категорії (в цілому і за окремими контурами); інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою здійснено віднесення земель до відповідної категорії, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів;
- 7) відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер) угіддя (в цілому і за окремими контурами) згідно з додатками 2 і 4 та пунктом 28 цього Порядку; контури угідь з координатами їх поворотних точок та довжиною; площа кожного угіддя (в цілому і за окремими контурами); інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя (назва, дата та номер рішення про затвердження відповідної документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів; інформація про якісні характеристики угідь (в цілому і за окремими контурами), а саме: відмітки висот у Балтійській системі висот, горизонталі рельєфу, ареали крутизни схилів, об'єкти рельєфу (яри, кручі, скелі, урвища, зсуви тощо), висоту перерізу рельєфу, кути крутизни схилів; належність до ареалів певних ґрунтів, їх агровиробничих груп (підгруп) згідно з додатком 5; вміст гумусу; результати агрохімічних обстежень; наявність негативних ознак (засоленість, заболоченість, еродованість, зсуви, обвали, карстоутворення, підтоплення, скелетність, забрудненість радіоактивними, хімічними чи біологічними речовинами, деградованість, малопродуктивність тощо), а також про документи, на підставі яких визначено якісні характеристики угідь (назва, дата та номер рішення про затвердження відповідної документації, найменування органу, що його прийняв (у разі, коли така документація затверджується), електронні копії таких документів);
- 8) відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці: розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), а саме: код оціночної економіко-планувальної зони згідно з додатком 2, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району); межі економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок;

площа економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів); значення зональних коефіцієнтів;

значення нормативної грошової оцінки земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (середньої вартості одного кв. метра земель населеного пункту, одиниці площі земель за межами населеного пункту);

інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії);

інформація про ареали агропромислових груп ґрунтів відповідно до підпункту 7 цього пункту;

інформація про бонітування ґрунтів відповідно до підпункту 9 цього пункту;

інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення нормативної грошової оцінки земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів.

Перелік відомостей про економічну оцінку земель, які вносяться до Державного земельного кадастру, визначається Мінагрополітики;

9) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці:

розподіл ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці за балами бонітету, а саме: межі ґрунтів з однаковими балами бонітету з координатами їх поворотних точок, площа ґрунтів з однаковими балами бонітету, значення бала бонітету за кожним ареалом ґрунтів; середній бал бонітету ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці;

інформація про документи, на підставі яких проведено бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з бонітування ґрунтів, найменування органу, що його прийняв, дата проведення бонітування ґрунтів), електронні копії таких документів.

23. 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 2і 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):  
найменування;

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.

24. До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про земельні ділянки:

1) кадастровий номер згідно з пунктом 30 цього Порядку;

2) місцезнаходження (адреса);

3) опис меж із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок державної чи комунальної власності;

4) площа;

5) міри ліній по периметру;

6) координати поворотних точок меж;

7) дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі із зазначенням пунктів прив'язки;

8) дані про якісний стан земель та бонітування ґрунтів згідно з підпунктами 7 і 9 пункту 22 цього Порядку;

9) відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка, згідно з пунктами 21-23 цього Порядку;

10) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель):

категорія земель згідно з підпунктом 6 пункту 22 цього Порядку;

цільове призначення згідно з документацією із землеустрою;

вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель згідно із частиною п'ятою статті 20 Земельного кодексу України;

11) склад угідь згідно з підпунктом 7 пункту 22 цього Порядку із зазначенням контурів будівель і споруд, їх найменування;

12) відомості про обмеження у використанні земельної ділянки згідно з пунктом 23 цього Порядку;

13) відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди:

координати поворотних точок меж;

міри ліній по периметру;

площа;

вид земельного сервітуту згідно із статтею 99 Земельного кодексу України та його зміст;

інформація про документи, на підставі яких встановлено сервітут чи право суборенди (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації із землеустрою згідно із статтею 55<sup>1</sup> Закону України "Про землеустрій", найменування органу (особи), що його прийняв), електронні копії таких документів;

відомості про зареєстровані права сервітуту та суборенди відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

14) нормативна грошова оцінка:

значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яке розраховується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі відомостей про земельну ділянку, зазначених у цьому пункті, та відомостей про нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку;

дата проведення нормативної грошової оцінки земель;

15) інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку: назва та дата розроблення документації із землеустрою, відомості про її розробників;

назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, електронні копії відповідних документів;

інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці, до складу якої входить земельна ділянка, згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку;

16) інформація про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

25. На картографічній основі Державного земельного кадастру з використанням відомостей Державного земельного кадастру про його об'єкти суб'єктами інформаційної взаємодії в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України відповідно до статті 31 Закону України "Про Державний земельний кадастр", можуть створюватися інші відомості (в тому числі відомості про об'єкти Державного земельного кадастру), внесення яких до Державного земельного кадастру відповідно до цього Порядку не є обов'язковим та передбачено законодавством.

26. Система кадастрової ідентифікації об'єктів Державного земельного кадастру є єдиною на всій території України.

Ідентифікатором земель у межах державного кордону, земель у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, обмежень у використанні земель у Державному земельному кадастрі є їх обліковий номер.

Ідентифікатором земельної ділянки у Державному земельному кадастрі є її кадастровий номер.

Кадастровий номер земельної ділянки не відображає її приналежність до будь-якої адміністративно-територіальної одиниці в межах державного кордону.

27. Обліковим номером об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється об'єкту Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) під час внесення відомостей про нього до Державного земельного кадастру і зберігається за ним протягом усього часу існування.

Обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру присвоюється за використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Інформація про облікові номери об'єктів Державного земельного кадастру зберігається у Державному земельному кадастрі постійно.

28. Обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) складається з таких структурних елементів:

**КГО : ВОК : ПНО,**

де КГО - тризначне число, яке є кодом групи об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) згідно з додатком 2;

ВОК - шестизначне число, яке є позначенням виду об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) певної групи згідно з додатками 1, 3-6;

{ ПНО - десятизначне число, яке є порядковим номером об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельних ділянок) (максимальна кількість об'єктів Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) з однаковим кодом та позначенням виду становить 999999999), а для відомостей про межі адміністративно-

територіальних одиниць порядковий номер об'єкта Державного земельного кадастру відповідає коду Класифікатора об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97.

Структурні елементи облікового номера об'єкта Державного земельного кадастру (крім земельної ділянки) відокремлюються один від одного двокрапкою.

29. Кадастровим номером земельної ділянки є індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

Кадастровий номер земельної ділянки присвоюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Кадастровий номер присвоюється земельній ділянці незалежно від форми власності. У разі переходу права власності на земельну ділянку від однієї особи до іншої, виникнення інших, крім права власності, речових прав на земельну ділянку, зміни речових прав на земельну ділянку, інших відомостей про неї кадастровий номер не змінюється.

У разі поділу чи об'єднання земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер.

30. Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

**НКЗ : НКК : НЗД,**

де НКЗ - номер кадастрової зони, який визначається згідно з пунктом 34 цього Порядку;

НКК - номер кадастрового кварталу, який визначається згідно з пунктом 34 цього Порядку;

НЗД - чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначаються на підставі:

індексної кадастрової карти (плану);

даних, що містяться у Державному земельному кадастрі;

відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки, зазначених у документації із землеустрою та відповідному електронному документі.

**Документи, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру**  
*Види документів, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру*

31. Документами Державного земельного кадастру, які створюються під час його ведення, є:

1) індексні кадастрові карти (плани) України, Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл;

2) індексні кадастрові карти (плани) кадастрової зони і кварталу;

3) кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл, інші тематичні карти (плани), перелік яких встановлюється цим Порядком;

4) поземельні книги.

32. Документи Державного земельного кадастру є його складовими частинами, які створюються, відображаються та змінюються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

*Індексні кадастрові карти (плани). Кадастрове зонування*

33. Індексними кадастровими картами (планами), що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, є:

- 1) індексна кадастрова карта України;
- 2) індексна кадастрова карта Автономної Республіки Крим, області;
- 3) індексна кадастрова карта району;
- 4) індексний кадастровий план міста, селища, села;
- 5) індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць;
- 6) індексний кадастровий план кадастрового кварталу в межах адміністративно-територіальних одиниць;
- 7) індексна кадастрова карта кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць;
- 8) індексна кадастрова карта кадастрового кварталу за межами адміністративно-територіальних одиниць.

Індексна кадастрова карта (план) кадастрового кварталу є невід'ємною складовою частиною індексної кадастрової карти (плану) відповідної кадастрової зони і створюється у її складі.

Індексний кадастровий план кадастрової зони в межах адміністративно-територіальних одиниць є невід'ємною складовою частиною індексної кадастрової карти (плану) відповідної адміністративно-територіальної одиниці і створюється у її складі.

34. Система нумерації кадастрових зон і кварталів є єдиною на всій території України.

Номер кадастрового кварталу складається з таких структурних елементів:

**НКЗ : НКК,**

де НКЗ - дванадцятизначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон становить 999999999999), в якому останні дві цифри відокремлюються від перших десяти двокрапкою;

НКК - тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999).

Для нумерації кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць використовується значення 9000000000 : 00.

Структурні елементи номера кадастрової зони і кварталу відокремлюються один від одного двокрапкою.

35. Кадастрове зонування полягає у встановленні меж кадастрових зон і кварталів шляхом створення індексних кадастрових карт (планів) з урахуванням таких принципів:

- суцільність покриття території України;
- єдність методологічних підходів до здійснення кадастрового зонування в межах території України;
- унікальність номерів кадастрових зон і кварталів;
- незалежність кадастрового зонування від адміністративно-територіального поділу України.

36. Індексні кадастрові карти (плани) Автономної Республіки Крим, областей, районів, міст, селищ, сіл створюються в межах державного кордону та адміністративно-

територіальних одиниць (з точністю, яка визначається Держгеокадастром) відповідно територіальними органами Держгеокадастру в Автономній Республіці Крим, областях, мм. Києві та Севастополі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру шляхом:

1) визначення на картографічній основі Державного земельного кадастру меж кадастрових зон і кварталів з урахуванням меж державного кордону, адміністративно-територіальних одиниць, географічних об'єктів (річок, струмків, каналів, лісосмуг, вулиць, шляхів, інженерних споруд, огорож, фасадів будівель, лінійних споруд тощо), земельних ділянок, інших об'єктів Державного земельного кадастру;

2) присвоєння унікальних номерів кадастровим зонам і кварталам відповідно до пункту 34 цього Порядку.

37. Створені відповідно до пункту 36 цього Порядку індексні кадастрові карти (плани) в електронній та паперовій формі затверджуються наказом відповідного територіального органу Держгеокадастру, підписуються його керівником, засвідчуються печаткою такого органу та надсилаються на розгляд Держгеокадастру, яке протягом місяця з дня їх отримання:

1) перевіряє відповідність:

меж кадастрових зон і кварталів межах державного кордону, адміністративно-територіальних одиниць, географічних об'єктів (річок, струмків, каналів, лісосмуг, вулиць, шляхів, інженерних споруд, огорож, фасадів будівель, лінійних споруд тощо), земельних ділянок, інших об'єктів Державного земельного кадастру, а також межах суміжних кадастрових зон і кварталів;

номерів кадастрових зон і кварталів вимогам до їх унікальності та структури, зазначеним у пункті 34 цього Порядку;

2) видає наказ про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про кадастрове зонування або повертає подані на розгляд індексні кадастрові карти (плани) для їх доопрацювання із зазначенням виявлених невідповідностей, строку їх усунення та повторного подання на розгляд Держгеокадастру;

3) у разі видання наказу про внесення до Державного земельного кадастру відомостей про кадастрове зонування:

забезпечує внесення до Державного земельного кадастру індексних кадастрових карт (планів) та відомостей про кадастрове зонування відповідно до пунктів 89 і 90 цього Порядку;

зберігає оригінали індексних кадастрових карт (планів) в електронній та паперовій формі.

38. Індексна кадастрова карта кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць створюється Держгеокадастром відповідно до пункту 36 цього Порядку та вноситься до Державного земельного кадастру на підставі його наказу.

39. Індексна кадастрова карта України складається з внесених до Державного земельного кадастру індексних кадастрових карт (планів) адміністративно-територіальних одиниць та індексної кадастрової карти кадастрової зони за їх межами.

40. У разі виявлення в ході проведення робіт із землеустрою, ведення Державного земельного кадастру, оновлення його геодезичної та/або картографічної основи невідповідності внесених до Державного земельного кадастру меж кадастрових зон і кварталів межах державного кордону, адміністративно-територіальних одиниць (крім випадків, зазначених у пункті 41 цього Порядку), географічних об'єктів (річок, струмків, каналів, лісосмуг, вулиць, шляхів, інженерних споруд, огорож, фасадів будівель, лінійних

споруд тощо), земельних ділянок, інших об'єктів Державного земельного кадастру межі відповідних кадастрових зон і кварталів можуть уточнюватися відповідно до пунктів 36-38 цього Порядку.

41. Зміна меж адміністративно-територіальних одиниць після внесення до Державного земельного кадастру індексних кадастрових карт (планів) та відомостей про кадастрове зонування не тягне за собою змін у кадастровому зонуванні відповідної території.

Повноваження державних кадастрових реєстраторів територіальних органів Держгеокадастру, що провадять свою діяльність на районному (міському) рівні, в м. Києві та Севастополі, установлені пунктом 6 цього Порядку, перерозподіляються відповідно до зміни меж адміністративно-територіальних одиниць без зміни у кадастровому зонуванні відповідної території.

*Кадастрові та інші тематичні карти (плани)*

42. Кадастровими картами (планами), що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, є:

- 1) кадастрова карта Автономної Республіки Крим, області;
- 2) кадастрова карта району;
- 3) кадастровий план міста, селища, села;
- 4) кадастрова карта території України за межами адміністративно-територіальних одиниць.

Кадастрова карта території України складається з кадастрових карт (планів) адміністративно-територіальних одиниць та кадастрової карти території України за їх межами.

43. Кадастрова карта (план) ведеться в електронній (цифровій) формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру шляхом відображення на картографічній основі Державного земельного кадастру відомостей про кадастрове зонування земель та об'єкти Державного земельного кадастру.

44. Тематична карта (план) створюється шляхом відображення на обраній картографічній основі Державного земельного кадастру певного набору відомостей Державного земельного кадастру з метою їх кращої візуалізації та/або аналізу.

45. Під час ведення Державного земельного кадастру можуть створюватися такі тематичні карти (плани):

- 1) карти (плани) адміністративно-територіального поділу України;
- 2) карти (плани) адміністративно-територіального поділу окремих адміністративно-територіальних одиниць;
- 3) карти (плани) категорій земель;
- 4) карти (плани) цільового призначення земельних ділянок;
- 5) карти (плани) обмежень у використанні земель;
- 6) карти (плани) кількісних характеристик об'єктів Державного земельного кадастру;
- 7) карти (плани) якісних характеристик об'єктів Державного земельного кадастру;
- 8) карти (плани) рельєфу місцевості;
- 9) карти (плани) економічної оцінки земель;
- 10) карти (плани) нормативної грошової оцінки земель;
- 11) карти (плани) розподілу земель за угіддями;
- 12) карти (плани) розподілу земель між власниками, користувачами;

13) карти (плани), що відображають інформацію, отриману в порядку інформаційної взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами;

14) комплексні карти (плани), що містять обрані набори відомостей, зазначених у підпунктах 1-13 цього пункту.

46. З метою надання фізичним та юридичним особам актуальної картографічної інформації про об'єкти Державного земельного кадастру згідно з пунктами 162-199 цього Порядку виготовляється вкопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) за формою згідно з додатком 7.

47. Вкопіювання виготовляється в масштабі, який забезпечує чітке відображення усіх елементів картографічної основи Державного земельного кадастру та відображених на ній відомостей Державного земельного кадастру (зокрема обліковий номер об'єкта Державного земельного кадастру; кадастровий номер земельної ділянки; номер кадастрового кварталу; номер кадастрової зони; найменування адміністративно-територіальної одиниці).

48. Вид картографічної основи та перелік відомостей Державного земельного кадастру, які відображаються на вкопіюванні, визначаються фізичними та юридичними особами під час подання згідно з пунктами 162-199 цього Порядку заяви про отримання вкопіювання.

*Поземельні книги*

49. Поземельна книга ведеться за формою згідно з додатком 8 під час державної реєстрації земельної ділянки, внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки (в тому числі у разі їх поділу чи об'єднання, а також відновлення їх меж) відповідно до пунктів 107-137 цього Порядку.

50. Поземельна книга в електронній (цифровій) формі відкривається шляхом її формування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням даних електронного документа.

Поземельна книга в електронній (цифровій) формі засвідчується електронним цифровим підписом Державного кадастрового реєстратора. Не завірені електронним цифровим підписом Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в електронній (цифровій) формі вважаються недійсними.

Дата відкриття Поземельної книги є датою державної реєстрації земельної ділянки.

Номером Поземельної книги є кадастровий номер земельної ділянки.

51. Внесення відомостей до Поземельної книги в електронній (цифровій) формі є внесенням відомостей до Державного земельного кадастру.

52. До Поземельної книги в електронній (цифровій) формі додаються електронні копії документів, що є підставою для внесення відомостей до неї.

53. Поземельна книга в паперовій формі відкривається шляхом роздрукування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі.

Кожний аркуш Поземельної книги в паперовій формі засвідчується підписом Державного кадастрового реєстратора та скріплюється його печаткою. Не завірені підписом і не скріплені печаткою Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в паперовій формі вважаються недійсними.

54. До Поземельної книги в паперовій формі додаються всі документи, що є підставою для внесення відомостей до неї.

55. Державний кадастровий реєстратор забезпечує зберігання Поземельної книги в паперовій формі у порядку, визначеному Мінагрополітики.



56. Державний кадастровий реєстратор несе відповідальність за:

- 1) ведення Поземельної книги відповідно до вимог, зазначених у цьому Порядку;
- 2) відповідність відомостей, зазначених у Поземельній книзі, відомостям, зазначеним у документах, що є підставою для їх внесення;
- 3) тотожність відомостей, зазначених у паперовій та електронній (цифровій) формі Поземельної книги.

Відповідальність за достовірність відомостей, зазначених у документах, що є підставою для їх внесення до Поземельної книги, несуть особи, які видали (склали) такі документи.

57. Поземельна книга закривається у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки у випадках, визначених пунктом 114 цього Порядку, та у разі виправлення помилок відповідно до пункту 156<sup>2</sup> цього Порядку.

58. У разі закриття Поземельної книги Державний кадастровий реєстратор:

- 1) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі електронну позначку про факт її закриття за власним електронним цифровим підписом;
- 2) проставляє на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначку про факт її закриття за формою згідно з додатком 9.

59. У разі втрати Поземельної книги її відновлення здійснюється:

- 1) у паперовій формі - за даними відповідної Поземельної книги в електронній (цифровій) формі;
- 2) в електронній (цифровій) формі - за даними резервної копії Поземельної книги в електронній (цифровій) формі, створеної за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру, а у разі її відсутності - за даними відповідної Поземельної книги у паперовій формі або документації із землеустрою, на підставі якої внесено відомості до Державного земельного кадастру.

60. Запис у Поземельній книзі скасовується (поновлюється) Державним кадастровим реєстратором на підставі рішення суду.

61. Скасування (поновлення) запису в Поземельній книзі здійснюється шляхом внесення до Державного земельного кадастру відомостей про його скасування (поновлення) із зазначенням дати та підстави для скасування (поновлення), посади, прізвища та ініціалів Державного кадастрового реєстратора, який скасував (поновив) запис, та формування з використанням програмного забезпечення Державного земельного кадастру нових аркушів Поземельної книги, які засвідчуються:

- в електронній (цифровій) формі - електронним цифровим підписом Державного кадастрового реєстратора;
- у паперовій формі - підписом Державного кадастрового реєстратора та скріплюються його печаткою.

62. Державний кадастровий реєстратор письмово повідомляє протягом трьох робочих днів особу, на яку зареєстрована земельна ділянка, про скасування (поновлення) запису за формою згідно з додатком 10.

63. Виправлення технічних помилок у Поземельній книзі або на окремих її аркушах здійснюється відповідно до пунктів 138-161 цього Порядку.

64. Невід'ємною складовою частиною Поземельної книги є кадастровий план земельної ділянки - картографічний документ, який створюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 11 під час:

- 1) формування земельної ділянки;
  - 2) надання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.
65. Кадастровий план земельної ділянки складається в електронній (цифровій) та паперовій формі у масштабі, який забезпечує обов'язкове чітке відображення відомостей, визначених статтею 34 Закону України "Про Державний земельний кадастр".

#### **Основні вимоги щодо внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про його об'єкти**

66. До Державного земельного кадастру державними кадастровими реєстраторами вносяться відомості (зміни до них), зазначені у пунктах 21-25 цього Порядку, про об'єкти Державного земельного кадастру.

67. Внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється виключно на підставі та відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр" та цього Порядку.

Забораються вимагати для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру надання документів та здійснення дій, прямо не передбачених Законом України "Про Державний земельний кадастр".

Документи, які є підставою для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, мають відповідати таким вимогам:

- текст документів має бути написаний розбірливо;
- документи не мають містити підчистки або дописки, закреслені слова чи інші не обумовлені в них виправлення, орфографічні та арифметичні помилки, бути заповнені олівцем, а також з пошкодженнями, які не дають змоги однозначно тлумачити їх зміст;
- документи мають відповідати вимогам Закону України "Про Державний земельний кадастр" та цього Порядку.

68. Відомості про об'єкти Державного земельного кадастру, що змінюються, вносяться до Державного земельного кадастру безперервно.

Відомості (зміни до них) вносяться одночасно до документів Державного земельного кадастру в текстовій та графічній формі.

69. Внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється за заявою згідно з додатком 12 замовника документації із землеустрою та оцінки земель або її розробника від імені замовника, якщо це передбачено договором на виконання відповідних робіт (далі - заявник).

Заява разом з документацією із землеустрою або оцінки земель, електронним документом та іншими документами, зазначеними у пунктах 91-137 цього Порядку, подається заявником Державному кадастровому реєстраторові особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється без подання заяви у випадках:

- отримання відомостей (змін до них) у порядку інформаційної взаємодії з кадастрами та інформаційними системами;
- отримання від органів державної влади та органів місцевого самоврядування рішень про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель;
- зазначених у пункті 119 цього Порядку.

70. Державний кадастровий реєстратор у момент надходження до нього заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру разом з документами, зазначеними у пункті 69 цього Порядку, перевіряє:

1) повноваження особи, що звернулася за внесенням відповідних відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

2) наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

3) розташування об'єкта Державного земельного кадастру на території дії його повноважень;

4) придатність електронного документа для проведення його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

У разі звернення за внесенням відповідних відомостей (змін до них) неналежної особи (особи, яка не може бути заявником відповідно до цього Порядку), подання заявником не повного пакета документів та/або розташування об'єкта Державного земельного кадастру на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора Державний кадастровий реєстратор відмовляє такій особі, заявникові у прийнятті заяви безпосередньо у момент її подання або у день надходження рекомендованим листом зазначених документів за формою згідно з додатком 13 із зазначенням рекомендацій щодо усунення причин, що є підставою для такої відмови, зокрема найменування та місцезнаходження органу, до повноважень якого належить внесення відомостей (змін до них) про об'єкт Державного земельного кадастру.

У разі відповідності заяви разом з документами вимогам, зазначеним у цьому пункті, Державний кадастровий реєстратор приймає заяву до розгляду по суті та обліковує її відповідно до пункту 71 цього Порядку.

71. Заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру обліковуються шляхом їх реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати їх реєстрації та створенням їх електронних копій за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Заяви реєструються в день їх надходження в порядку черговості.

Дата реєстрації заяви у Державному земельному кадастрі є датою їх прийняття.

72. Під час прийняття заяв відповідно до пункту 70 цього Порядку до Державного земельного кадастру вносяться такі дані:

1) реєстраційний номер заяви;

2) дата реєстрації заяви;

3) відомості про особу, яка звернулася із заявою:

для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) - прізвище, ім'я та по батькові (за наявності); податковий номер (крім фізичних осіб, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті) або номер та серія паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні або інші переконання відмовилися від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податку (ідентифікаційного номера), офіційно повідомили про це відповідні органи державної влади та мають відмітку в паспорті); реквізити документа, що посвідчує особу (номер та серія документа, дата його видачі, відомості про суб'єкта, що його видав, тощо);

для юридичної особи (резидента та нерезидента) - найменування юридичної особи, податковий номер;

для територіальної громади - відомості про територіальну громаду міста, селища, села, району у місті, найменування та податковий номер органу місцевого самоврядування;

для органу державної влади - найменування та податковий номер органу державної влади;

4) кадастровий номер (за наявності) та місце розташування земельної ділянки або дані про інший об'єкт Державного земельного кадастру, щодо якого вносяться відомості згідно з відповідною заявою;

5) стислий зміст заяви;

7) відомості про Державного кадастрового реєстратора, який прийняв заяву.

73. Державний кадастровий реєстратор у строк, що не перевищує 14 робочих днів з дня прийняття заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру:

1) розглядає її разом з документами, зазначеними у пункті 69 цього Порядку, та перевіряє:

відповідність документів вимогам, зазначеним у пункті 67 цього Порядку;

електронний документ відповідно до пункту 74 цього Порядку;

2) за результатами перевірки вносить відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру або приймає рішення про відмову у внесенні таких відомостей з підстав, зазначених у пунктах 91-137 цього Порядку, за формою згідно з додатком 14.

Державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про відмову у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, він пред'являє Державному кадастровому реєстраторові паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а у разі звернення уповноваженої заявником особи - також документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені заявника. Документ, що підтверджує повноваження діяти від імені іноземної особи, повинен бути легалізований в установленому законодавством порядку.

74. Державний кадастровий реєстратор протягом строку, встановленого пунктом 73 цього Порядку, перевіряє електронний документ на відповідність:

1) даним Державного земельного кадастру (геодезичній та картографічній основам, даним кадастрових карт (планів);

2) вимогам до змісту, структури і технічних характеристик такого документа згідно з додатком 1;

3) даним документації із землеустрою та оцінки земель.

75. У разі відповідності поданих документів, зазначених у пункті 69 цього Порядку, вимогам, зазначеним у пункті 67 цього Порядку, та електронного документа вимогам, зазначеним у пункті 74 цього Порядку, Державний кадастровий реєстратор:

1) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру вносить електронний документ та відомості, які він містить, до Державного земельного кадастру;

2) робить на титульному аркуші документації із землеустрою та оцінки земель, матеріалах документації із землеустрою та оцінки земель, що містять графічне зображення об'єктів Державного земельного кадастру, аркушах відомостей про

координати поворотних точок їх меж, частин, обмежень, угідь у паперовій або електронній формі позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 15;

3) присвоює за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру земельній ділянці, що реєструється, кадастровий номер та у випадках, зазначених у пунктах 107-161 цього Порядку, відкриває Поземельну книгу (вносить відповідні записи до неї);

4) виготовляє у випадках, зазначених у пунктах 162-199 цього Порядку, витяг з Державного земельного кадастру для підтвердження внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру;

5) оприлюднює інформацію про внесення відомостей до Державного земельного кадастру згідно з пунктом 88 цього Порядку та відповідні відомості про об'єкти Державного земельного кадастру згідно з пунктами 162-199 цього Порядку;

6) повертає заявникові документацію із землеустрою та оцінки земель з проставленою позначкою про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Проставлення Державним кадастровим реєстратором зазначеної позначки є підставою для передачі відповідної документації на затвердження органу державної влади або органу місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню даним органом).

76. Органи державної влади (крім Верховної Ради України) та органи місцевого самоврядування у строк не пізніше п'яти робочих днів після прийняття рішень про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель, яка є підставою для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, подають або надсилають в електронній формі за цифровим підписом відповідної посадової особи Держгеокадастру або його територіальному органу відповідно до компетенції засвідчені копії таких рішень разом із супровідними листами для внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру.

Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту отримання засвідчених копій рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування вносить до Державного земельного кадастру відповідні відомості.

77. У разі невідповідності електронного документа вимогам, зазначеним у пункті 74 цього Порядку, Державний кадастровий реєстратор:

1) складає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру протокол проведення перевірки електронного документа за формою згідно з додатком 16;

2) повертає заявникові документацію із землеустрою та оцінки земель без позначки, зазначеної у пункті 75 цього Порядку, разом з електронним документом, протоколом його перевірки та іншими документами для виправлення зазначених у протоколі проведення перевірки електронного документа помилок та подання документів разом з цим протоколом для проведення повторної перевірки.

78. У протоколі проведення перевірки електронного документа зазначаються:

1) дата та номер протоколу;

2) реєстраційний номер заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

3) вид та назва документації із землеустрою та оцінки земель;

4) відомості про замовника документації із землеустрою, зазначені у підпункті 3 пункту 72 цього Порядку;

5) кадастровий номер (за наявності) та місцезнаходження земельної ділянки або дані про інший об'єкт Державного земельного кадастру, щодо якого вносяться відомості (змін до них) згідно з відповідною заявою;

6) відомості про розробника документації із землеустрою та оцінки земель;

7) відомості про невідповідність даних електронного документа вимогам, зазначеним у пункті 74 цього Порядку;

8) викопіювання з кадастрової карти (плану) відповідної адміністративно-територіальної одиниці з нанесенням на ньому контурів об'єктів перевірки;

9) прізвище та ініціали Державного кадастрового реєстратора, що провів перевірку електронного документа.

Протокол проведення перевірки підписується Державним кадастровим реєстратором та засвідчується його печаткою.

79. Розгляд доопрацьованого електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель, здійснюється у разі повторного звернення заявника відповідно до пунктів 66-78 цього Порядку.

80. Заява про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру може бути відкликана заявником до прийняття Державним кадастровим реєстратором рішення щодо внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру шляхом подання йому заяви про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 17, до якої додається копія заяви, що відкликається.

81. Державний кадастровий реєстратор приймає заяву про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, реєструє її у Державному земельному кадастрі відповідно до пунктів 71 і 72 цього Порядку.

Під час прийняття заяви про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру до нього вносяться дані, передбачені пунктом 72 цього Порядку, а також відомості щодо підстави для відкликання заяви.

82. Державний кадастровий реєстратор розглядає заяву про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру не пізніше наступного робочого дня з моменту її прийняття.

83. За результатами розгляду заяви про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру Державний кадастровий реєстратор приймає рішення про залишення заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру без розгляду у зв'язку з її відкликанням згідно з додатком 18 або про відмову в її задоволенні згідно з додатком 19.

84. Державний кадастровий реєстратор приймає рішення про відмову в задоволенні заяви про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру в разі, коли:

1) із заявою про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру звернулася неналежна особа;

2) за результатами розгляду заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру Державним кадастровим реєстратором вже прийнято рішення про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру або про відмову у внесенні таких відомостей;

3) заява про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру подана до Державного кадастрового реєстратора, який не має відповідних повноважень;

4) у Державному земельному кадастрі відсутні відомості про реєстрацію заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, за відкликанням якої звернувся заявник.

85. Державний кадастровий реєстратор не пізніше наступного робочого дня з моменту прийняття рішення про залишення заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру без розгляду у зв'язку з її відкликанням або про відмову в задоволенні заяви про відкликання видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові таке рішення.

У разі прийняття Державним кадастровим реєстратором рішення про залишення заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру без розгляду у зв'язку з її відкликанням він видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові також документи, зазначені у пункті 69 цього Порядку, подані для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.

У разі коли заявник особисто отримує рішення про залишення заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру без розгляду у зв'язку з її відкликанням або про відмову в задоволенні заяви про відкликання зазначеної заяви, заявник пред'являє Державному кадастровому реєстраторові паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а у разі звернення уповноваженої заявником особи - також документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені заявника. Документ, що підтверджує повноваження діяти від імені іноземної особи, повинен бути легалізований в установленому законодавством порядку.

87. Заявникові безоплатно надається витяг з Державного земельного кадастру для підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей, в тому числі виправлення виявлених помилок відповідно до пункту 144 цього Порядку, про:

- 1) державну реєстрацію земельної ділянки;
- 2) обмеження у використанні земель;
- 3) межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;
- 4) межі державного кордону;
- 5) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- 6) нормативну грошову оцінку земель, розташованих у межах територій адміністративно-територіальних одиниць;
- 7) економічну оцінку земель.

За бажанням заявника йому безоплатно надається витяг з Державного земельного кадастру, відповідна довідка, вкопіювання з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру на заміну відповідного документа, в якому виявлено помилку.

Витяг з Державного земельного кадастру формується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру одночасно з внесенням відповідних відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до пункту 176 цього Порядку та надається заявникові відповідно до пункту 178 цього Порядку.

88. Про здійснення дій, передбачених пунктом 71, підпунктом 2 пункту 73, пунктами 77 і 83 цього Порядку, Державний кадастровий реєстратор за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру безпосередньо під час їх

здійснення повідомляє заявникові шляхом оприлюднення відповідних фактів на офіційному веб-сайті Держгеокадастру.

Зокрема, оприлюдненню на офіційному веб-сайті Держгеокадастру підлягають: дата реєстрації заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру та заяв про відкликання зазначених заяв; вхідний (реєстраційний) номер заяв, зазначених в абзаці третьому цього пункту; стислий зміст заяв, зазначених в абзаці третьому цього пункту; інформація про результати розгляду заяв, зазначених в абзаці третьому цього пункту:

- внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
- відмова у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;
- складення протоколу проведення перевірки електронного документа;
- залишення заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру без розгляду у зв'язку з її відкликанням;
- відмова в задоволенні заяви про відкликання заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.

88<sup>1</sup>. Під час здійснення дій, передбачених підпунктом 3 пункту 195 цього Порядку, до Державного земельного кадастру із застосуванням програмного забезпечення Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі:

- для фізичної особи - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності);
- для юридичної особи (резидента та нерезидента) - найменування, податковий номер;
- для органів місцевого самоврядування - найменування, податковий номер;
- для органів державної влади - найменування, податковий номер.

#### **Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про геодезичну, картографічну основи Державного земельного кадастру, кадастрове зонування земель в межах території України**

89. Відомості (зміни до них) про геодезичну, картографічну основи Державного земельного кадастру, кадастрове зонування земель в межах території України вносяться до Державного земельного кадастру на підставі наказу Держгеокадастру, в якому зазначаються:

- 1) щодо геодезичної основи Державного земельного кадастру: дані про джерела інформації, відповідно до яких вносяться відомості (зміни до них) про геодезичну основу Державного земельного кадастру; перелік пунктів державної геодезичної мережі, відомості про координати яких включаються до Державного земельного кадастру; відомості про системи координат, в яких зазначаються координати пунктів державної геодезичної мережі (у разі, коли координати таких пунктів використовуються в інших системах координат, крім єдиної державної системи координат); координати пунктів державної геодезичної мережі в єдиній державній системі координат та інших системах координат (у разі використання координат таких пунктів у даних системах координат для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру); дата, з якої геодезична основа Державного земельного кадастру (зміни до неї) підлягає застосуванню;
- 2) щодо картографічної основи Державного земельного кадастру:

дані про джерела інформації, відповідно до яких вносяться відомості (зміни до них) про картографічну основу Державного земельного кадастру;

склад відомостей, що відображаються на картографічній основі Державного земельного кадастру;

дата створення картографічної основи Державного земельного кадастру;

відомості про особу, яка створила картографічну основу Державного земельного кадастру;

масштаб (точність) картографічної основи Державного земельного кадастру;

система координат картографічної основи Державного земельного кадастру;

дата, з якої картографічна основа Державного земельного кадастру (зміни до неї) підлягає застосуванню;

3) щодо кадастрового зонування земель в межах території України:

дата та номер наказів територіальних органів Держгеокадастру про затвердження індексних кадастрових карт (планів) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (змін до них), крім випадків створення індексної кадастрової карти кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць;

номери кадастрових зон і кварталів;

опис меж кадастрових зон і кварталів;

площа кадастрових зон і кварталів;

підстави для встановлення меж кадастрових зон і кварталів;

дата, з якої індексні кадастрові карти (плани) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (зміни до них) підлягають застосуванню.

90. Державний кадастровий реєстратор за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру вносить до Державного земельного кадастру його геодезичну, картографічну основу, індексні кадастрові карти (плани) відповідних адміністративно-територіальних одиниць (зміни до них), індексну кадастрову карту кадастрової зони за межами адміністративно-територіальних одиниць (зміни до неї) та відомості про них (зміни до них), зазначені у пункті 89 цього Порядку, та забезпечує їх відображення у Державному земельному кадастрі з дати, зазначеної у відповідному наказі Держгеокадастру, що є підставою для їх внесення.

#### **Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про землі в межах державного кордону**

91. Для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про державний кордон Державному кадастровому реєстраторові подаються:

1) заява про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

2) рішення Верховної Ради України про затвердження документації із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону;

3) документація із землеустрою щодо встановлення в натурі (на місцевості) державного кордону, розроблена відповідно до актів (міжнародних договорів) щодо демаркації та делімітації державного кордону;

4) електронний документ.

92. До Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про державний кордон, зазначені у пункті 21 цього Порядку.

93. Підставою для відмови у внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про державний кордон та змін до них є:

1) подання документів, передбачених пунктом 91 цього Порядку, не в повному обсязі;

2) невідповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 70 цього Порядку.

94. Відомості про землі в межах державного кордону (зміни до них), які розташовані в межах адміністративно-територіальних одиниць, зазначені у пункті 22 цього Порядку, та відомості про землі в межах державного кордону (зміни до них), які розташовані за межами адміністративно-територіальних одиниць та не входять до їх складу (у частині, що характеризують такі землі з урахуванням їх місцезнаходження), вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до пунктів 96-100 цього Порядку.

95. Державний кадастровий реєстратор протягом п'яти робочих днів з моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей, зазначених у пунктах 21 і 22 цього Порядку, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру узагальнює такі відомості та вносить їх до Державного земельного кадастру.

#### **Внесення відомостей (змін до них) про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць**

96. Для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць Державному кадастровому реєстраторові подаються:

1) заява про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, крім випадків, зазначених у пункті 69 цього Порядку;

2) документація із землеустрою та оцінки земель, документи, які згідно з пунктом 97 цього Порядку є підставою для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру;

3) електронний документ.

97. До Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць, зазначені у пункті 22 цього Порядку, на підставі:

1) щодо повних назв адміністративно-територіальних одиниць та суміжних адміністративно-територіальних одиниць:

довідника "Україна. Адміністративно-територіальний устрій" до прийняття закону про адміністративно-територіальний устрій;

Державного реєстру географічних назв; відповідного рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

2) щодо меж адміністративно-територіальної одиниці: проектів землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;

проектів формування території і встановлення меж селищних, сільських рад (якщо межі встановлені до набрання чинності Законом України "Про землеустрій");

3) щодо площі земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці: проектів землеустрою щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць;

проектів формування території і встановлення меж селищних, сільських рад (якщо межі встановлені до набрання чинності Законом України "Про землеустрій");

державної статистичної звітності - до 2015 року;

4) щодо інформації про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць, - відповідного рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

5) щодо відомостей про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці:

матеріалів інвентаризації земель;

схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальних одиниць;

6) щодо угідь адміністративно-територіальної одиниці:

проектів землеустрою щодо забезпечення еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь (щодо земель сільськогосподарського призначення);

проектів землеустрою щодо впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань (щодо земель інших категорій);

матеріалів інвентаризації земель;

7) щодо економічної оцінки земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці - технічної документації з такої оцінки;

8) щодо нормативної грошової оцінки земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці - технічної документації з такої оцінки;

9) відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці - технічної документації з бонітування ґрунтів;

10) щодо розподілу земель між власниками, користувачами:

державної статистичної звітності - до 2015 року;

даних державного реєстру земель;

даних Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

98. Підставою для відмови у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць є:

1) подання документів, передбачених пунктом 96 цього Порядку, не в повному обсязі;

2) невідповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 70 цього Порядку.

99. Відомості про землі в межах адміністративно-територіальної одиниці щодо обмежень у використанні земель та режимоутворюючих об'єктів вносяться до Державного земельного кадастру відповідно до пунктів 101-106 цього Порядку.

100. Державний кадастровий реєстратор протягом п'яти робочих днів з моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей, зазначених у пункті 22 цього Порядку, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру узагальнює такі відомості та вносить їх до Державного земельного кадастру.

#### **Внесення відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель**

101. Для державної реєстрації обмеження у використанні земель (змін до нього) Державному кадастровому реєстраторові подаються:

1) заява про державну реєстрацію обмеження у використанні земель за формою згідно з додатком 20;

2) документація із землеустрою, інші документи, які згідно з пунктом 104 цього Порядку є підставою для виникнення, зміни та припинення обмеження у використанні земель;

3) електронний документ.

102. До Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель, зазначені у пункті 23 цього Порядку, 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.

103. Відмова у здійсненні державної реєстрації обмеження у використанні земель (змін до нього) надається у разі, коли:

1) обмеження згідно із законом не підлягає державній реєстрації;

2) обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

3) із заявою про державну реєстрацію обмеження у використанні земель звернулася неналежна особа;

4) подані документи не відповідають вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 2 пункту 11 цього Порядку;

5) заявлене обмеження вже зареєстроване.

104. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється:

1) у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них відповідно до пунктів 107-134 цього Порядку;

2) на підставі заяви органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про внесення відомостей про обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, за формою згідно з додатком 21, до якої додаються:

документація із землеустрою, яка згідно з пунктом 102 цього Порядку є підставою для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про такі обмеження;

електронний документ.

105. Підставою для відмови у внесенні до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є:

1) подання документів, передбачених підпунктом 2 пункту 104 цього Порядку, не в повному обсязі;

2) невідповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 70 цього Порядку.

106. Державний кадастровий реєстратор протягом п'яти робочих днів з моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них), зазначених у пункті 23 цього Порядку, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру узагальнює такі відомості та вносить їх до Державного земельного кадастру.

**Державна реєстрація земельної ділянки**

107. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі, коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49-54 цього Порядку.

108. Під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється:

1) державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки;

2) внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

109. Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою:

1) особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передачі у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;

2) власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;

3) органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

110. Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

1) заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;

2) оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землепорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації);

3) електронний документ.

111. Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 67 цього Порядку;

2) електронний документ відповідно до пункту 74 цього Порядку.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор виконує одну з таких дій:

здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:

- за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру присвоює кадастровий номер земельній ділянці;

- відкриває Поземельну книгу та вносить відомості до неї (крім відомостей про затвердження документації із землеустрою, на підставі якої здійснена державна реєстрація земельної ділянки, а також про власників, користувачів земельної ділянки);

- робить позначку про проведення перевірки електронного документа та внесення відомостей до Державного земельного кадастру відповідно до підпункту 2 пункту 75 цього Порядку;

- надає за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відомості, зазначені у підпункті 1 пункту 197 цього Порядку, відповідним органам державної влади, органам місцевого самоврядування;

приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки відповідно до пунктів 70, 73, 77-85 цього Порядку в разі:

- невідповідності поданих документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 2 цього пункту;

- розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини;

- розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

- подання заявником документів, зазначених у пункті 110 цього Порядку, не в повному обсязі.

112. Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання Держгеокадастру або його територіальному органу відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

До Поземельної книги в паперовій формі додається засвідчена копія рішення, яке є підставою для внесення відомостей до неї.

113. Державний кадастровий реєстратор в день отримання інформації про зареєстровані речові права на нерухоме майно шляхом безпосереднього доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вносить відомості про власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних зазначеного Реєстру до Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

114. Державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

1) поділу чи об'єднання земельних ділянок - на підставі заяви про державну реєстрацію земельних ділянок, які утворилися в результаті такого поділу чи об'єднання;

2) коли протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстроване з вини заявника, - на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру.

У разі скасування державної реєстрації з підстав, зазначених у підпункті 2 цього пункту, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу згідно з додатком 23, за заявою якої здійснено державну реєстрацію земельних ділянок.

Відомості про земельну ділянку у разі скасування її державної реєстрації:

набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора;

відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи;

зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями.

115. Державна реєстрація земельних ділянок, переданих у власність (користування) без проведення їх державної реєстрації (в тому числі у разі, коли відомості про земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, не внесені до державного реєстру земель), здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельних ділянок державної чи комунальної власності) в порядку, визначеному для державної реєстрації земельної ділянки.

115<sup>1</sup>. Кадастрові номери земельних ділянок, визначені відповідно до Тимчасового порядку присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 серпня 2010 р. № 749 (Офіційний вісник України, 2010 р., № 65, ст. 2263), але не присвоєні, вважаються присвоєними, а земельні ділянки - зареєстрованими у Державному земельному кадастрі з моменту письмового звернення замовника документації із землеустрою, на підставі якої було визначено кадастровий номер земельної ділянки, без подання електронного документа, якщо така документація затверджена в установленому законом порядку до 1 січня 2013 року.

Відомості про дану земельну ділянку в електронній формі вносяться до Державного земельного кадастру з одного з таких джерел:

обмінного файлу, на підставі якого визначено кадастровий номер земельної ділянки у період до 1 січня 2013 р., перетвореного в електронний документ;

відомостей Державного земельного кадастру із статусом архівних, набутих відповідно до пункту 138 цього Порядку.

При цьому кадастрові номери відповідних земельних ділянок не змінюються.

115<sup>2</sup>. У разі коли до 1 січня 2013 р. була розроблена технічна документація із землеустрою щодо складення документів, що посвідчують право на земельну ділянку, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передачу земельної ділянки у власність, або надання в користування, у тому числі на умовах оренди, а відомості про таку земельну ділянку не внесені до державного реєстру земель, державна реєстрація такої земельної ділянки здійснюється на підставі зазначеної технічної документації із землеустрою згідно з пунктами 107-111 і 113 цього Порядку.

#### **Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки**

116. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей (змін до них) про зареєстровану земельну ділянку, зазначених у пункті 24 цього Порядку, здійснюється шляхом внесення таких відомостей до відповідної Поземельної книги.

У разі коли до Державного земельного кадастру вносяться відомості (змін до них) про зареєстровану раніше земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку Поземельна книга не відкривалася, такі відомості (змін до них) вносяться до неї після її відкриття відповідно до пунктів 49-54 цього Порядку.

117. Відомості (змін до них) про зареєстровані земельні ділянки вносяться до Державного земельного кадастру в разі внесення:

1) змін до відомостей про земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку відкрито Поземельну книгу;

2) нових (додаткових) відомостей про земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку відкрито Поземельну книгу;

3) змін до відомостей про земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку Поземельна книга не відкривалася, та/або нових (додаткових) відомостей про земельну ділянку.

118. Внесення до Поземельної книги відомостей (змін до них) про зареєстровану земельну ділянку (крім випадків, зазначених у пункті 119 цього Порядку) здійснюється за заявою власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності відповідно до документації, що є підставою для внесення відповідних відомостей (змін до них) (крім випадків внесення відомостей про зміну виду використання).

119. До Поземельної книги без подання заяви вносяться відомості (змін до них) про:

1) віднесення земельної ділянки до земель іншої адміністративно-територіальної одиниці;

2) зміну нормативної грошової оцінки земельної ділянки в результаті проведення нормативної грошової оцінки земель адміністративно-територіальних одиниць;

3) обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами;

4) власників, користувачів земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

5) затвердження документації із землеустрою та оцінки земель, на підставі якої внесено зміни до відомостей про земельну ділянку та/або нові (додаткові) відомості про земельну ділянку;

6) зареєстровані земельні ділянки, отримані в результаті інформаційної взаємодії між кадастрами та іншими інформаційними системами;

7) координати поворотних точок меж земельних ділянок, приведені у відповідність з фактичним місцем розташування земельних ділянок адміністратором Державного земельного кадастру згідно з пунктами 156<sup>3</sup>, 156<sup>4</sup> цього Порядку.

120. Внесення до Поземельної книги змін до відомостей про зареєстровану земельну ділянку здійснюється Державним кадастровим реєстратором шляхом:

1) проставлення на аркуші Поземельної книги в електронній (цифровій) формі, до відомостей якої вносяться зміни, відповідної електронної позначки за власним електронним цифровим підписом;

2) проставлення на аркуші Поземельної книги в паперовій формі, до відомостей якої вносяться зміни, позначки про внесення змін до відомостей за формою згідно з додатком 24;

3) виготовлення нового аркуша Поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі із зміненими відомостями та долучення такого аркуша до відповідної Поземельної книги для його зберігання разом з нею.

121. Для внесення до відомостей про земельну ділянку змін щодо цільового призначення земельної ділянки, складу угідь, нормативної грошової оцінки, а також до відомостей про межі земельної ділянки (у разі їх встановлення (відновлення) за фактичним використанням земельної ділянки) Державному кадастровому реєстраторові подаються:

1) заява за формою згідно з додатком 12;



2) оригінал документації із землеустрою або оцінки земель, яка є підставою для внесення таких змін (крім випадків зміни виду використання земельної ділянки в межах земель певної категорії);

3) електронний документ (крім випадків внесення відомостей про зміну виду використання).

122. Підставою для відмови у внесенні до Поземельної книги змін до відомостей про земельну ділянку є:

1) розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

2) звернення із заявою неналежної особи;

3) невідповідність поданих документів вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 2 пункту 111 цього Порядку;

4) наявність заявлених відомостей у Поземельній книзі.

123. Для внесення до Державного земельного кадастру змін до відомостей про зареєстровану земельну ділянку, зазначених у підпунктах 1 і 2 пункту 119 цього Порядку, Державному кадастровому реєстраторові подаються:

1) документація, яка є підставою для внесення таких відомостей;

2) електронний документ.

124. Державний кадастровий реєстратор за результатами розгляду документів, поданих для внесення до Поземельної книги змін до відомостей про зареєстровану земельну ділянку, зазначених у підпунктах 1 і 2 пункту 119 цього Порядку, вносить зміни до Поземельної книги в електронній (цифровій) формі, яка містить відомості про відповідну земельну ділянку.

До Поземельної книги в паперовій формі зміни до зазначених відомостей вносяться Державним кадастровим реєстратором у разі звернення власника або користувача земельної ділянки за внесенням певних відомостей (змін до них) до відповідної Поземельної книги та/або отримання певних відомостей з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

125. Відомості про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, вносяться до Державного земельного кадастру до здійснення державної реєстрації цих прав.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про суборенду, сервітут, які поширюються на частини земельних ділянок, здійснюється за заявою правонабувача, сторін (сторони) правочину, якими набувається право суборенди, сервітуту, або уповноважених ними осіб.

126. Для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, заявник подає:

1) заяву за формою згідно з додатком 25;

2) документи, на підставі яких набувається право суборенди, сервітуту, із зазначенням меж частини земельної ділянки, на яку поширюється таке право;

{ 3) документацію із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту;

4) електронний документ.

127. Відмова у внесенні до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, надається у разі, коли:

1) земельна ділянка розташована на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

2) заявником подано документи не в повному обсязі;

3) подані документи не відповідають вимогам, зазначеним у підпунктах 1 і 2 пункту 111 цього Порядку;

4) із заявою звернулася неналежна особа.

128. У разі коли протягом одного року з дня внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, право суборенди, сервітуту не зареєстроване (на підставі інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманої шляхом безпосереднього доступу до зазначеного Реєстру), Державний кадастровий реєстратор:

1) за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру виключає з Поземельної книги в електронній (цифровій) формі запис про внесення відповідних відомостей, про що робить відповідну електронну позначку за власним електронним цифровим підписом на аркуші зазначеної Поземельної книги;

2) на аркуші Поземельної книги в паперовій формі, який містить відомості, що підлягають виключенню, робить позначку про таке виключення за формою згідно з додатком 26;

3) виготовляє новий (без зазначення в ньому виключених відомостей) аркуш Поземельної книги в паперовій формі, долучає його до відповідної Поземельної книги та зберігає разом з нею.

129. У разі виключення з Поземельної книги запису про внесення відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту, з підстави, зазначеної у пункті 128 цього Порядку, Державний кадастровий реєстратор у десятиденний строк повідомляє про це особу, за заявою якої здійснено таке внесення, за формою згідно з додатком 27.

130. Відомості (змін до них) про нового власника, користувача земельної ділянки відповідно до даних про зареєстровані речові права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно вносяться до Поземельної книги Державним кадастровим реєстратором відповідно до пункту 113 цього Порядку.

131. Відомості (змін до них) про обмеження у використанні земель вносяться до Поземельної книги Державним кадастровим реєстратором відповідно до пунктів 101-106 цього Порядку.

132. Відомості (змін до них) про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель, що є підставою для внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, вносяться до Поземельної книги Державним кадастровим реєстратором відповідно до пункту 76 цього Порядку.

133. Відомості (змін до них) про зареєстровану земельну ділянку, отримані в порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та іншими інформаційними системами, вносяться до Поземельної книги Державним кадастровим реєстратором відповідно до пункту 124 цього Порядку та Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами.

134. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру в разі внесення змін до відомостей про земельну ділянку, на яку відповідно до цього Порядку Поземельна книга не відкривалася, та/або нових (додаткових) відомостей про таку земельну ділянку до Поземельної книги (в тому числі у випадку, передбаченому пунктом 4 розділу VII "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про Державний земельний

кадастр", під час перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки з державного реєстру земель) здійснюється Державним кадастровим реєстратором відповідно до пункту 124 цього Порядку.

**Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою, а також відновлення її меж**

135. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою, а також відновлення її меж здійснюється шляхом внесення таких відомостей до відповідної Поземельної книги.

У разі коли відомості вносяться до Державного земельного кадастру про земельну ділянку (в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою, а також відновлення її меж), на яку відповідно до цього Порядку Поземельна книга не відкривалася, такі відомості вносяться до відповідної Поземельної книги після її відкриття відповідно до пунктів 49-54 цього Порядку.

У разі внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку (в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою), на яку відповідно до цього Порядку Поземельна книга була відкрита та закрита, або відомостей про земельну ділянку, що набули статусу архівних відповідно до пункту 138 цього Порядку, такі відомості вносяться до Поземельної книги відповідно до пунктів 49-54 цього Порядку на підставі відомостей Державного земельного кадастру про земельну ділянку із статусом архівних.

При цьому кадастрові номери земельних ділянок не змінюються.

136. Відомості до Державного земельного кадастру про земельну ділянку в разі її поділу чи об'єднання з іншою земельною ділянкою вносяться на підставі заяви про державну реєстрацію земельної ділянки, яка утворилася в результаті такого поділу чи об'єднання, шляхом здійснення Державним кадастровим реєстратором таких дій:

1) скасування державної реєстрації земельної ділянки шляхом закриття Поземельної книги відповідно до пункту 60 цього Порядку із скасуванням кадастрового номера земельної ділянки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

2) здійснення державної реєстрації земельної ділянки, яка утворилася в результаті поділу чи об'єднання, згідно з пунктами 107-111 і 113 цього Порядку;

3) внесення до Поземельної книги на земельну ділянку, сформовану в результаті поділу чи об'єднання земельних ділянок, запису про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованого кадастрового номера земельної ділянки шляхом:

представлення на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначки про утворення земельної ділянки в результаті поділу чи об'єднання за формою згідно з додатком 28, в якій зазначаються скасований кадастровий номер земельної ділянки, підстава для поділу чи об'єднання земельної ділянки, дата такого поділу чи об'єднання, відомості про Державного кадастрового реєстратора, який зробив позначку;

представлення на титульному аркуші Поземельної книги в електронній формі відповідної електронної позначки за власним електронним цифровим підписом Державного кадастрового реєстратора;

4) внесення до Поземельної книги на земельну ділянку, сформовану в результаті поділу чи об'єднання земельних ділянок, запису про обмеження у використанні земельної ділянки, яка поділена чи об'єднана з іншою (крім випадків, коли обмеження

поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої земельної ділянки).

136<sup>1</sup>. Відомості до Державного земельного кадастру про земельну ділянку, раніше поділену на зареєстровані земельні ділянки, чи земельні ділянки, раніше об'єднані в одну земельну ділянку із зареєстрованих земельних ділянок, вносяться на підставі заяви про державну реєстрацію земельної ділянки шляхом здійснення Державним кадастровим реєстратором таких дій для кожної земельної ділянки:

1) скасування державної реєстрації земельної ділянки шляхом закриття Поземельної книги відповідно до пункту 60 цього Порядку із скасуванням кадастрового номера земельної ділянки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру;

2) здійснення державної реєстрації земельної ділянки, яка утворилася в результаті поділу чи об'єднання, згідно з пунктами 107-111 і 113 цього Порядку;

3) внесення до Поземельної книги на земельну ділянку, сформовану в результаті поділу чи об'єднання земельних ділянок, запису про такий поділ чи об'єднання із зазначенням скасованого кадастрового номера земельної ділянки шляхом:

представлення на титульному аркуші Поземельної книги в паперовій формі позначки про утворення земельної ділянки в результаті поділу чи об'єднання за формою згідно з додатком 28, в якій зазначаються скасований кадастровий номер земельної ділянки, підстава для поділу чи об'єднання земельної ділянки, дата такого поділу чи об'єднання, відомості про Державного кадастрового реєстратора, який зробив позначку;

представлення на титульному аркуші Поземельної книги в електронній формі відповідної електронної позначки за власним електронним цифровим підписом Державного кадастрового реєстратора;

4) внесення до Поземельної книги на земельну ділянку, сформовану в результаті поділу чи об'єднання земельних ділянок, запису про обмеження у використанні земельної ділянки, яка поділена чи об'єднана з іншою (крім випадків, коли обмеження поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої земельної ділянки).

137. У разі відновлення меж земельної ділянки за її фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж кадастрові номери відповідних земельних ділянок не скасовуються, а відповідні зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до поземельних книг відповідно до пунктів 116-118, 120-122 цього Порядку.

**Виправлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру**

138. Помилками у Державному земельному кадастрі є:

1) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру;

2) технічна помилка (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру (в тому числі технічна помилка у документах, на підставі яких внесені відомості до Державного земельного кадастру);

3) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (в тому числі виявлена після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із

землеустрою та оцінки земель, затвердженій та переданій до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою);

4) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії;

5) технічна помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель;

6) помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру під час державної реєстрації земельної ділянки;

7) помилка у застосуванні систем координат для земельних ділянок, які були зареєстровані до 1 січня 2013 р. та перенесені до Державного земельного кадастру.

Відомості про земельну ділянку та інші об'єкти Державного земельного кадастру у разі виправлення помилки щодо реєстрації земельної ділянки або виправлення помилкового перенесення відомостей про земельну ділянку з Державного реєстру земель до Державного земельного кадастру та у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки або виправлення помилки щодо інших об'єктів Державного земельного кадастру:

набувають статусу архівних за рішенням Державного кадастрового реєстратора;

відображаються на кадастровій карті в архівному шарі даних геоінформаційної системи;

зберігаються в Державному земельному кадастрі постійно разом з відомостями про відповідного Державного кадастрового реєстратора, дату та час набуття статусу архівних такими відомостями.

139. У разі виявлення фізичною або юридичною особою у витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру технічної помилки (описки, друкарської, граматичної, арифметичної чи іншої помилки) зацікавлена особа письмово повідомляє про це за формою згідно з додатком 29 територіальному органу Держгеокадастру у районі (місті) за місцезнаходженням земельної ділянки.

У повідомленні викладається суть виявлених помилок.

До повідомлення додаються документи, що містять зазначені у повідомленні технічні помилки, та документи, що підтверджують такі помилки і містять правильну редакцію відповідних відомостей.

Повідомлення разом з доданими до нього документами подається зацікавленою особою особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

140. Повідомлення про виявлення технічних помилок обліковуються шляхом їх реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати їх реєстрації та створенням їх електронних копій за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Повідомлення про виявлення технічних помилок реєструються в день їх надходження в порядку черговості.

Дата реєстрації повідомлень про виявлення технічних помилок у Державному земельному кадастрі вважається датою їх прийняття.

141. Під час прийняття повідомлень про виявлення технічних помилок до Державного земельного кадастру вносяться такі дані:

- 1) реєстраційний номер повідомлення;
- 2) дата реєстрації повідомлення;

3) відомості про особу, яка звернулася з повідомленням, зазначені у підпункті 3 пункту 72 цього Порядку;

4) відомості про документ, в якому виявлено технічну помилку (витяг, довідку з Державного земельного кадастру, викопіювання з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру), а саме: назва, реєстраційний номер та дата видачі;

5) суть виявлених помилок;

6) відомості про Державного кадастрового реєстратора, який прийняв повідомлення.

142. Розгляд повідомлення про виявлення технічної помилки та виконання за результатами його розгляду дій, передбачених пунктами 143-150 цього Порядку, здійснюються Державним кадастровим реєстратором у день надходження такого повідомлення.

143. Державний кадастровий реєстратор під час розгляду повідомлення про виявлення технічної помилки перевіряє відповідність відомостей Державного земельного кадастру інформації, що міститься в документах, які є підставою для внесення таких відомостей.

144. Якщо факт невідповідності відомостей Державного земельного кадастру інформації, що міститься в документах, які є підставою для внесення таких відомостей, підтверджено, Державний кадастровий реєстратор за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру:

1) складає в електронній та паперовій формі протокол виправлення помилки за формою згідно з додатком 30;

2) безоплатно виправляє допущену помилку (крім випадків, коли технічна помилка допущена не з вини органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру);

3) письмово повідомляє не пізніше наступного дня про виправлення помилки зацікавленим особам за формою згідно з додатком 31 (у тому числі власників, користувачів земельних ділянок, а також третіх осіб, інтересів яких стосувалося виправлення помилок);

4) безоплатно видає заявникові за його бажанням витяг, довідку з Державного земельного кадастру, викопіювання з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру на заміну документа, в якому виявлено помилку.

145. У протоколі виправлення помилки зазначаються:

1) дата та номер протоколу;

2) реєстраційний номер повідомлення про виявлення технічних помилок (за наявності);

3) відомості про документ, в якому виявлено технічну помилку (витяг, довідку з Державного земельного кадастру, викопіювання з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру), а саме: назва, реєстраційний номер та дата видачі;

4) відомості про особу, яка звернулася з повідомленням про виявлення технічної помилки (за наявності), зазначені у підпункті 3 пункту 72 цього Порядку;

5) суть виявлених помилок;

6) відомості про Державного кадастрового реєстратора, який здійснив виправлення технічної помилки;

7) дані про об'єкт Державного земельного кадастру, у відомостях щодо якого виявлено технічну помилку.

Протокол виправлення помилки у паперовій формі підписується Державним кадастровим реєстратором та засвідчується його печаткою, а в електронній формі - власним електронним цифровим підписом.

146. Виправлення технічної помилки здійснюється Державним кадастровим реєстратором у Державному земельному кадастрі, витязі, довідці з Державного земельного кадастру, викопіюванні з картографічних матеріалів Державного земельного кадастру та всіх документах, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру (в електронній та паперовій формі) та містять відповідні відомості, шляхом повторного виготовлення (в електронній та паперовій формі) відповідних документів (іх аркушів).

147. На аркуші документа у паперовій формі, в якому виявлено технічну помилку, Державний кадастровий реєстратор робить позначку про наявність та виправлення помилки за формою згідно з додатком 32, в якій зазначаються:

- 1) дата та номер протоколу виправлення помилки;
- 2) дата та номер відповідного документа (за наявності), що містить виправлені відомості;
- 3) відомості про Державного кадастрового реєстратора, який зробив позначку.

На аркуші документа в електронній формі, в якому виявлено технічну помилку, Державний кадастровий реєстратор робить відповідну електронну позначку за власним електронним цифровим підписом.

148. Документ у паперовій формі, що містить виправлені відомості, разом з протоколом виправлення помилки та повідомленням про виявлення технічної помилки (за наявності) долучається до документа, в якому виявлено технічну помилку, і зберігається разом з ним.

149. Якщо за результатами розгляду повідомлення про виявлення технічної помилки Державним кадастровим реєстратором встановлено, що відомості Державного земельного кадастру відповідають інформації, що міститься в документах, які є підставою для внесення таких відомостей, та не потребують виправлення у зв'язку з невиявленням відповідних технічних помилок у таких документах, Державний кадастровий реєстратор повідомляє заявникові про відмову у виправленні вказаних у його повідомленні помилок із зазначенням причини відмови згідно з додатком 33.

150. Якщо за результатами розгляду повідомлення про виявлення технічної помилки Державним кадастровим реєстратором встановлено, що відомості Державного земельного кадастру відповідають інформації, що міститься в документах, які є підставою для їх внесення, але потребують виправлення у зв'язку з виявленням технічних помилок у таких документах, Державний кадастровий реєстратор повідомляє про це заявникові згідно з додатком 34 із зазначенням документів та технічних помилок у них, виправлення яких має передувати виправленню відповідних відомостей у Державному земельному кадастрі.

Виправлення технічних помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок наявності технічних помилок у документах, на підставі яких внесені такі відомості, здійснюється Державним кадастровим реєстратором після виправлення помилок у зазначених документах за заявою заінтересованої особи за формою згідно з додатком 35 відповідно до пунктів 140-148 цього Порядку.

До заяви додаються:

- документи (або їх посвідчені копії), на підставі яких до Державного земельного кадастру внесені відомості, та ті, що містять технічні помилки;
- документи з виправленими технічними помилками, які є підставою для виправлення відповідних технічних помилок у Державному земельному кадастрі;
- документ, що підтверджує оплату послуг з виправлення технічних помилок у Державному земельному кадастрі.

151. У разі виявлення технічної помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру, органом, що здійснює його ведення (в тому числі після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою), зазначений орган у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересованій особі згідно з додатком 36 та виправляє зазначену помилку відповідно до пунктів 140-148 цього Порядку.

У повідомленні про виявлення технічної помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру, органом, що здійснює його ведення, зазначаються суть виявлених помилок та можливі шляхи їх виправлення.

152. У разі виявлення фізичною або юридичною особою у документації із землеустрою та оцінки земель помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру (в тому числі після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженої та переданої до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою), заінтересована особа звертається до Державного кадастрового реєстратора із заявою про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 37.

До заяви додаються:

документи (або їх посвідчені копії), що містять зазначені у повідомленні помилки, допущені у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель (у разі наявності таких документів);

погоджена документація із землеустрою та оцінки земель з виправленими відомостями, яка є підставою для виправлення відповідних помилок у Державному земельному кадастрі;

документ, що підтверджує оплату послуг з внесення до Державного земельного кадастру виправлених відомостей у документації із землеустрою та оцінки земель (крім випадків внесення відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами або прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами).

Заява разом з доданими до неї документами подається заінтересованою особою особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

153. Виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель, здійснюється після внесення змін до такої документації.

154. Приймання та ведення обліку заяв про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру, їх оприлюднення та розгляд здійснюються відповідно до пунктів 69-88 цього Порядку після підтвердження факту допущення помилки у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель, внесення виправлень відповідно до пунктів 140-148 цього Порядку.

155. У разі виявлення органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, в документації із землеустрою та оцінки земель помилки, допущеної у його відомостях (у тому числі після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженої та переданої до 1

січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою), зазначений орган у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересованій особі згідно з додатком 38 та виправляє зазначену помилку відповідно до пунктів 152-154 цього Порядку.

У повідомленні про виявлення помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок помилки у документації із землеустрою та оцінки земель, зазначаються суть виявленої помилки та можливі шляхи її виправлення.

156. Виправлення помилок у відомостях про земельну ділянку може здійснюватися також на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) або матеріалів інвентаризації земель чи рішення суду.

156<sup>1</sup>. Технічна помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель, виправляється на підставі повідомлення про виявлення технічної помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру органом, що здійснює його ведення, за формою згідно з додатком 36.

У разі виявлення технічної помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель, Державний кадастровий реєстратор:

виправляє технічну помилку у відомостях Державного земельного кадастру, яка виникла внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, які не були зареєстровані у Державному реєстрі земель;

формує в електронній формі протокол виправлення технічної помилки, що виникла під час державної реєстрації земельної ділянки з порушенням вимог цього Порядку або внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, які не були зареєстровані в державному реєстрі земель, згідно з додатком 30<sup>1</sup>;

засвідчує протокол виправлення технічної помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, які не були зареєстровані у державному реєстрі земель, власним електронним цифровим підписом.

Технічна помилка, допущена у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельну ділянку, яка не була зареєстрована в державному реєстрі земель, за наявності відкритої Поземельної книги виправляється відповідно до пункту 156 цього Порядку.

Технічні помилки, допущені у відомостях Державного земельного кадастру внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, які не були зареєстровані у державному реєстрі земель, виправляються у день їх виявлення.

156<sup>2</sup>. Помилка, що виникла у відомостях Державного земельного кадастру під час державної реєстрації земельної ділянки з порушенням вимог цього Порядку, виправляється на підставі заяви про виправлення помилки, що виникла під час державної реєстрації земельної ділянки з порушенням вимог цього Порядку, за формою згідно з додатком 37<sup>1</sup>.

До заяви додаються:

документація із землеустрою (відомості з документації із землеустрою, що включена до Державного фонду документації із землеустрою), на підставі якої до Державного земельного кадастру внесені відомості;

документація із землеустрою, яка є підставою для виправлення помилок у Державному земельному кадастрі (за наявності).

Заява разом з доданими до неї документами подається заінтересованою особою особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Державний кадастровий реєстратор для виправлення помилки, що виникла під час державної реєстрації земельної ділянки з порушенням вимог цього Порядку, здійснює:

закриття (у разі зміни площі або меж земельної ділянки) Поземельної книги згідно з пунктом 58 цього Порядку;

формування в електронній та паперовій формі протоколу виправлення помилки, що виникла під час державної реєстрації земельної ділянки з порушенням вимог цього Порядку або внаслідок перенесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, які не були зареєстровані в державному реєстрі земель, згідно з додатком 30<sup>1</sup>;

передачу органу державної реєстрації прав інформації в порядку інформаційного обміну про виправлену помилку, що виникла під час державної реєстрації земельної ділянки з порушенням вимог цього Порядку (у разі зміни площі або меж земельної ділянки).

Протокол виправлення помилки формується у двох примірниках, один з яких видається заявникові, другий - долучається до закритої Поземельної книги (у разі закриття Поземельної книги) або до заяви про виправлення помилки, що виникла під час державної реєстрації земельної ділянки з порушенням вимог цього Порядку.

Виправлення помилок, допущених у відомостях Державного земельного кадастру під час державної реєстрації земельної ділянки, можливе для тих земельних ділянок, на які у Державному земельному кадастрі відсутні актуальні відомості про речові права, зареєстровані у Державному реєстрі речових прав з 1 січня 2013 року.

156<sup>3</sup>. Помилки у застосуванні систем координат для земельних ділянок, які були зареєстровані до 1 січня 2013 р. та перенесені до Державного земельного кадастру, виправляються адміністратором Державного земельного кадастру шляхом перерахування координат земельних ділянок, про що він за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру повідомляє Державному кадастровому реєстратору, який вносить виправлені відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол за формою згідно з додатком 30<sup>1</sup> відповідно до абзаців шостого - десятого пункту 156<sup>2</sup> цього Порядку.

156<sup>4</sup>. У разі коли під час ведення Державного земельного кадастру або здійснення адміністратором Державного земельного кадастру заходів, визначених підпунктами 1, 6 пункту 205 цього Порядку, виявлено у відомостях Державного земельного кадастру повторювані у певній сукупності об'єктів Державного земельного кадастру або у відомостях про земельну ділянку відхилення у значеннях координат поворотних точок меж цих об'єктів від значень, що відповідають їх фактичному місцю розташування в натурі (на місцевості), адміністратор Державного земельного кадастру здійснює коригування таких відомостей, формує уточнені кадастрові плани відповідних земельних ділянок в електронній (цифровій) формі, засвідчує їх електронним цифровим підписом та за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру надсилає

Державному кадастровому реєстратору, який вносить відкориговані відомості до Державного земельного кадастру та складає протокол в електронній формі згідно з додатком 30<sup>1</sup> до цього Порядку.

Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює коригування відомостей про земельні ділянки за умови незмінності значень внутрішніх кутів та мір ліній між поворотними точками меж відповідних земельних ділянок.

157. У разі виявлення органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, помилки у присвоєнні кадастрового номера земельній ділянці (в тому числі після перенесення інформації про земельні ділянки з державного реєстру земель та відомостей про інші об'єкти Державного земельного кадастру, що містяться в документації із землеустрою та оцінки земель, затвердженій та переданій до 1 січня 2013 р. до Державного фонду документації із землеустрою) зазначений орган у п'ятиденний строк з моменту виявлення помилки:

1) складає в електронній та паперовій формі протокол виправлення помилки за формою згідно з додатком 30;

2) безоплатно виправляє помилку в кадастровому номері шляхом присвоєння земельній ділянці за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру нового кадастрового номера, наступного за останнім у відповідному кадастровому кварталі;

3) письмово повідомляє про це власникам, користувачам відповідної земельної ділянки за формою згідно з додатком 31.

158. Помилки, допущені у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії, підлягають виправленню у Державному земельному кадастрі після їх виправлення у відповідних кадастрах та інформаційних системах.

159. У разі виявлення фізичною або юридичною особою помилки, допущеної у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії, заінтересована особа письмово повідомляє про це відповідному територіальному органу Держгеокадастру згідно з додатком 39.

До повідомлення додаються документи, що підтверджують помилки та їх характер.

Повідомлення разом з доданими до нього документами подається заінтересованою особою особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

160. Приймання та ведення обліку заяв про внесення виправлених відомостей до Державного земельного кадастру, їх розгляд здійснюються відповідно до пунктів 69-88 цього Порядку після підтвердження факту допущення помилки у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії, внесення відповідних виправлень відповідно до пунктів 140-148 цього Порядку.

161. У разі виявлення органом, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, помилки у його відомостях, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії, зазначений орган у п'ятиденний строк письмово повідомляє про це заінтересованій особі згідно з додатком 40 та суб'єктові інформаційної взаємодії, від якого така інформація надійшла до Державного земельного кадастру.

У повідомленні про виявлення помилки у відомостях Державного земельного кадастру, внесених до нього з інших кадастрів та інформаційних систем у порядку інформаційної взаємодії, зазначаються суть виявленої помилки та можливі шляхи її виправлення.

Виправлення виявленої помилки здійснюється у п'ятиденний строк після отримання виправлених відомостей від відповідного суб'єкта інформаційної взаємодії відповідно до пунктів 144-148 цього Порядку.

#### **Користування відомостями та документами Державного земельного кадастру**

##### *Форми надання відомостей Державного земельного кадастру*

162. Відомості Державного земельного кадастру надаються державними кадастровими реєстраторами у формі:

1) витягу з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру;

2) довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території), за формою згідно з додатком 41;

3) вкопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану);

4) копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру.

Відомості про обмеження у використанні земельної ділянки надаються у формі витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Під час здійснення нотаріальних дій відомості з Державного земельного кадастру надаються також нотаріусами за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Відомості з Державного земельного кадастру, внесені або перенесені до нього з Державного реєстру земель після 1 січня 2013 р., надаються у порядку, передбаченому пунктами 166-186 цього Порядку, у формі, зазначеній у підпунктах 1-4 цього пункту, також адміністраторами центрів надання адміністративних послуг та уповноваженими посадовими особами виконавчих органів органів місцевого самоврядування.

Відомості з Державного земельного кадастру є актуальними на дату та час формування документів, визначених підпунктами 1-4 цього пункту.

Витяги, довідки, вкопіювання та копії документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, в паперовій та електронній формі відповідно до Закону України "Про електронні документи та електронний документообіг" мають однакову юридичну силу.

163. Користування відомостями Державного земельного кадастру може також здійснюватися шляхом:

1) надання доступу до нього в режимі читання;

2) отримання засвідчених копій документів Державного земельного кадастру та витягів з них;

3) пошуку, перегляду, копіювання та роздрукування відомостей, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру;

4<sup>1</sup>) безпосереднього доступу та користування відомостями Державного земельного кадастру державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки;

5) інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами;

б) отримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування інформації під час державної реєстрації відповідних земельних ділянок;

7) отримання органами державної влади, органами місцевого самоврядування узагальнених відомостей про кількість та якість земель.

164. Відомості Державного земельного кадастру, які містять інформацію, що є державною таємницею, надаються в порядку та на умовах, визначених Законом України "Про державну таємницю".

Інші відомості Державного земельного кадастру є відкритою інформацією, крім випадків, визначених законом.

165. Надання відомостей Державного земельного кадастру відповідно до пунктів 162 і 163 цього Порядку здійснюється на платній основі, крім випадків:

1) видачі Державним кадастровим реєстратором витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку для підтвердження:

державної реєстрації земельної ділянки;

внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель;

внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі частини земельної ділянки, на яку поширюються права суборенди, сервітуту;

внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі державного кордону, межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, економічну оцінку земель, обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами;

2) надання органам державної влади, органам місцевого самоврядування:

узагальнених відомостей про кількість та якість земель;

відомостей і документів Державного земельного кадастру щодо земель та земельних ділянок, розташованих на відповідній території, для здійснення повноважень, визначених законом;

3) надання органам державної влади, органам місцевого самоврядування узагальнених відомостей про кількість та якість земель;

4) пошуку, перегляду, копіювання та роздрукування відомостей Державного земельного кадастру, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, про:

межі адміністративно-територіальних одиниць;

кадастрові номери земельних ділянок;

межі земельних ділянок;

цільове призначення земельних ділянок;

розподіл земель між власниками, користувачами (форма власності, вид речового права);

обмеження у використанні земель та земельних ділянок;

зведені дані про кількість та якість земель;

нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;

{ 5) безпосереднього доступу та користування відомостями Державного земельного кадастру державними реєстраторами речових прав на нерухоме майно під час проведення державної реєстрації речових прав на земельні ділянки;

б) надання суб'єктам речових прав на земельну ділянку довідок про осіб, які отримали доступ до інформації про цих суб'єктів в Державному земельному кадастрі;

7) інформаційної взаємодії щодо проведення моніторингу земельних відносин.

*Надання витягів з Державного земельного кадастру, довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території), викопіювань з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), засвідчених копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, та витягів з них*

166. Для отримання витягу з Державного земельного кадастру, довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території), викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), довідки про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі, засвідченої копії документа Державного земельного кадастру та витягу з нього заявник або уповноважена ним особа за дорученням власника земельної ділянки, або нотаріус відповідно до пункту 17 частини першої статті 34 Закону України "Про нотаріат" під час вчинення правочину щодо земельної ділянки подає Державному кадастровому реєстраторові або адміністраторові центру надання адміністративних послуг чи уповноваженій посадовій особі виконавчого органу місцевого самоврядування:

1) заяву (у паперовій або електронній формі) за формою згідно з додатком 42;

2) документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу з Державного земельного кадастру або довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території), або викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), або засвідченої копії документа Державного земельного кадастру та витягу з нього (крім випадків, визначених пунктом 165 цього Порядку);

3) документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника (у разі подання заяви уповноваженою заявником особою).

У разі подання заяви органом державної влади, органом місцевого самоврядування у заяві зазначаються підстави для надання відповідної інформації з посиланням на норму закону, яка передбачає право відповідного органу запитувати таку інформацію, а також реквізити справи, у зв'язку з якою виникла потреба в отриманні інформації. Така заява розглядається у позачерговому порядку.

У разі коли заявник або уповноважена ним особа за дорученням власника земельної ділянки, або нотаріус відповідно до пункту 17 частини першої статті 34 Закону України "Про нотаріат" під час вчинення правочину щодо земельної ділянки відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр" та пункту 187 цього Порядку мають доступ до Державного земельного кадастру, вони мають право надсилати документи, зазначені у підпунктах 1-3 цього пункту, Державному кадастровому реєстраторові в електронній формі за власним цифровим підписом засобами електров'язку та отримувати документи, зазначені в абзаці першому цього пункту, в електронній формі за цифровим підписом Державного кадастрового реєстратора.

У разі подання заяви адміністратору центру надання адміністративних послуг чи уповноваженій посадовій особі виконавчого органу місцевого самоврядування надаються відомості з Державного земельного кадастру, які внесені або перенесені до нього з Державного реєстру земель після 1 січня 2013 року.

167. Заява про надання відомостей з Державного земельного кадастру у паперовій формі з доданими документами подається заявником або уповноваженою ним особою особисто або надсилається рекомендованим листом з описом вкладення та повідомленням про вручення або в електронній формі надсилається через Єдиний державний портал адміністративних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру.

Державний кадастровий реєстратор або адміністратор центру надання адміністративних послуг чи уповноважена посадова особа виконавчого органу органу місцевого самоврядування надає протягом десяти робочих днів з дати реєстрації заяви (у разі подання заяви про надання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку - у день її надходження) документ, передбачений пунктом 166 цього Порядку, або мотивовану відмову в наданні такого документа.

167<sup>1</sup>. У разі подання заяви в електронній формі оплата послуг за надання відомостей з Державного земельного кадастру здійснюється із застосуванням електронних платіжних засобів відповідно до Закону України “Про платіжні системи та переказ коштів в Україні” за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Відомості з Державного земельного кадастру про земельну ділянку або мотивована відмова у наданні таких відомостей за бажанням заявника видаються Державним кадастровим реєстратором, адміністратором центру надання адміністративних послуг, уповноваженою посадовою особою виконавчого органу органу місцевого самоврядування або надсилаються зазначеними особами поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку може бути виданий будь-яким Державним кадастровим реєстратором, адміністратором центру надання адміністративних послуг, уповноваженою посадовою особою виконавчого органу органу місцевого самоврядування.

У разі подання заяви в електронній формі за власним електронним цифровим підписом (печаткою) заявника відомості з Державного земельного кадастру про земельну ділянку або мотивована відмова у наданні таких відомостей за бажанням заявника видаються також у формі електронного документа засобами телекомунікаційного зв'язку.

Незалежно від місця, форми та способу надання відомостей з Державного земельного кадастру додаткові кошти, крім встановленої згідно із законом плати за надання відповідних адміністративних послуг, не стягуються.

168. Відмова у наданні відомостей з Державного земельного кадастру надається у формі повідомлення у разі, коли:

- 1) у Державному земельному кадастрі відсутні запитовані відомості;
- 2) із заявою про надання відомостей з Державного земельного кадастру звернулася неналежна особа;
- 3) документи подані не в повному обсязі та/або не відповідають вимогам, встановленим законом.

Повідомлення про відмову у наданні відомостей надається за формою згідно з додатком 43.

169. Заяви (запити) про отримання документів, передбачених пунктом 166 цього Порядку, обліковуються шляхом їх реєстрації у Державному земельному кадастрі з присвоєнням їм реєстраційного номера, фіксацією дати їх реєстрації та створенням їх електронних копій за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Заяви (запити) реєструються в день їх надходження в порядку черговості.

Дата реєстрації заяви (запиту) у Державному земельному кадастрі є датою її прийняття.

170. Під час прийняття заяви (запиту) до Державного земельного кадастру щодо об'єкта Державного земельного кадастру вносяться такі дані:

- 1) реєстраційний номер заяви (запиту);
- 2) дата реєстрації заяви (запиту);
- 3) відомості про особу, яка звернулася із заявою (запитом), зазначені у підпункті 3 пункту 72 цього Порядку;
- 4) кадастровий номер (за наявності) та місцезнаходження земельної ділянки або дані про інший об'єкт Державного земельного кадастру, щодо якого здійснено запит;

5) підстави для надання відповідної інформації з посиланням на норму закону, яка передбачає право відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування запитувати таку інформацію, а також реквізити справи, у зв'язку з якою виникла потреба в отриманні інформації (якщо запит здійснено органом державної влади, органом місцевого самоврядування);

6) відомості про оплату послуг з надання відомостей з Державного земельного кадастру або про їх безоплатне надання з посиланням на відповідну норму закону;

7) відомості про Державного кадастрового реєстратора (адміністратора центру надання адміністративних послуг, уповноважену посадову особу виконавчого органу органу місцевого самоврядування, нотаріуса), який прийняв заяву (запит).

171. Витяг з Державного земельного кадастру надається про:

- 1) межі державного кордону за формою згідно з додатком 44;
- 2) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць (та за їх межами в межах державного кордону) за формою згідно з додатком 45;
- 3) обмеження у використанні земель за формою згідно з додатком 46;
- 4) земельну ділянку за формою згідно з додатком 47.

171<sup>1</sup>. У день прийняття (у разі подання особисто) або надходження (у разі надіслання поштою або в електронній формі) заяви про надання відомостей Державний кадастровий реєстратор за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру перевіряє наявність відкритої Поземельної книги на земельну ділянку, відомості про яку запитуються.

У разі відсутності відкритої Поземельної книги на земельну ділянку, відомості про яку запитуються, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру Державному кадастровому реєстратору за місцем розташування земельної ділянки повідомляється про необхідність відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку.

Державний кадастровий реєстратор за місцем розташування земельної ділянки, відомості про яку запитуються, у день надходження повідомлення про необхідність відкриття Поземельної книги відкриває відповідно до пунктів 107-161 цього Порядку Поземельну книгу на таку земельну ділянку.

У разі неможливості відкриття Поземельної книги на земельну ділянку внаслідок відсутності відомостей про неї у Державному реєстрі земель Державний кадастровий реєстратор вносить відповідний запис до відомостей Державного земельного кадастру про неможливість відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку із зазначенням причини прийняття даного рішення.

Про наявність відкритої Поземельної книги на земельну ділянку, відомості про яку запитуються, або про неможливість відкриття Поземельної книги на таку земельну ділянку за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру повідомляється Державному кадастровому реєстратору за місцезнаходженням центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг, і зазначеному центру.



Державний кадастровий реєстратор за місцезнаходженням центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг, у день надходження повідомлення про відкриття Поземельної книги на земельну ділянку формує, підписує витяг та передає його у паперовому вигляді до зазначеного центру для видачі заявнику.

У разі наявності у Державному земельному кадастрі відомостей про неможливість відкриття Поземельної книги на земельну ділянку, відомості про яку запитуються, Державний кадастровий реєстратор за місцезнаходженням центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг, формує повідомлення про відмову у наданні відомостей з Державного земельного кадастру відповідно до пункту 168 цього Порядку і передає таке повідомлення у паперовому вигляді до зазначеного центру для видачі заявнику.

Після формування витягу або повідомлення про відмову у наданні відомостей з Державного земельного кадастру за допомогою програмного забезпечення заявнику надсилається на адресу електронної пошти (за наявності) повідомлення щодо завершення опрацювання його заяви про надання відомостей, її реєстраційного номера та місцезнаходження центру надання адміністративних послуг, в якому можна отримати витяг або повідомлення про відмову у наданні відомостей з Державного земельного кадастру.

Подання заяви в електронній формі про надання відомостей з Державного земельного кадастру у формі витягів з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру та оплата послуги з їх надання за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру та електронних платіжних систем можуть здійснюватися через Єдиний державний портал адміністративних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру.

Для подання заяви в електронній формі заявник на Єдиному державному порталі адміністративних послуг, у тому числі через інтегровану з ним інформаційну систему Держгеокадастру, представлену у формі Інтернет-сторінки, що забезпечує формування та подання заяви (далі - Інтернет-сторінка), вносить за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру таку інформацію:

для фізичної особи:

- прізвище, ім'я та по батькові;

- реєстраційний номер облікової картки платника податків (не зазначається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку у паспорті);

- реквізити документа, що посвідчує особу (найменування, номер та серія документа, дата його видачі), та документа, що посвідчує повноваження діяти від імені особи (для уповноваженої особи);

- місце проживання;

для юридичної особи (резидента та нерезидента):

- найменування юридичної особи;

- податковий номер;

- контактний телефон;

- статус (власник/користувач земельної ділянки або уповноважена ним особа; спадкоємець; особа, в інтересах якої встановлено обмеження, або уповноважена нею особа);

- кадастровий номер земельної ділянки, стосовно якої замовляється витяг;

- адреса електронної пошти;

- найменування та місцезнаходження центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг.

Після внесення інформації для подання заяви в електронній формі за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру заявнику повідомляється про прийняття заяви та присвоєний їй реєстраційний номер.

Перегляд заявником інформації про стан опрацювання та результати розгляду заяви в електронній формі здійснюється на Інтернет-сторінці за відомостями про:

кадастровий номер земельної ділянки;

дату подання заяви.

На підставі інформації, наданої заявником під час подання заяви в електронній формі та здійснення оплати послуги, Державний кадастровий реєстратор за місцезнаходженням центру надання адміністративних послуг, в якому заявник бажає отримати витяг, відповідно до пунктів 168-170, 176 цього Порядку формує заяву про надання відомостей з Державного земельного кадастру, а також витяг або повідомлення про відмову у наданні таких відомостей та передає їх у паперовому вигляді до зазначеного центру або за бажанням заявника надсилає такі відомості у формі електронного документа засобами телекомунікаційного зв'язку на адресу електронної пошти, зазначену у заяві.

Заява про надання відомостей у паперовому вигляді підписується заявником під час видачі йому центром надання адміністративних послуг витягу або повідомлення про відмову у наданні відомостей з Державного земельного кадастру.”;

172. У разі необхідності отримання додаткової до витягу з Державного земельного кадастру графічної інформації про об'єкт Державного земельного кадастру замовник може отримати вкопійовання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) про такий об'єкт відповідно до пунктів 166-170, 181-183 цього Порядку.

173. На отримання витягу з Державного земельного кадастру про межі державного кордону, землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць (та за їх межами в межах державного кордону) мають право органи державної влади, органи місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом.

174. На отримання витягу з Державного земельного кадастру про обмеження у використанні земель мають право:

1) органи державної влади, органи місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом;

2) власники, користувачі земельних ділянок або уповноважені ними особи, земельні ділянки яких розташовані в межах або перетинаються межами обмежень у використанні земель та/або межами їх режимоутворюючих об'єктів (за наявності таких об'єктів);

3) особи, в інтересах яких встановлено обмеження, або уповноважені ними особи.

175. На отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку мають право:

1) фізичні та юридичні особи за умови їх ідентифікації з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи;

2) органи державної влади та органи місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом.

176. Витяг з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру формується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного

кадастру. Примірник витягу в електронній формі Державний кадастровий реєстратор (адміністратор центру надання адміністративних послуг, уповноважена посадова особа виконавчого органу органу місцевого самоврядування) посвідчує власним цифровим підписом, а у паперовій формі - підписує та засвідчує свій підпис власною печаткою і надає заявникові. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку в електронній формі долучається до Поземельної книги в електронній формі.

У разі коли витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку надається нотаріусом, примірник такого витягу підписується нотаріусом і посвідчується його печаткою та залишається у справах нотаріуса.

177. У разі звернення за отриманням витягу з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру заявник пред'являє Державному кадастровому реєстраторові, адміністраторові центру надання адміністративних послуг чи уповноваженій посадовій особі виконавчого органу органу місцевого самоврядування паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а у разі звернення уповноваженої ним особи - також документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені заявника.

Документ, що підтверджує повноваження діяти від імені іноземної особи, повинен бути легалізований у встановленому законодавством порядку.

177<sup>1</sup>. Витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку містить відомості про земельну ділянку та права на неї, відомості про власника (користувача) земельної ділянки, крім персональних даних, які є інформацією з обмеженим доступом та не підлягають відображенню у відкритому доступі (реєстраційний номер облікової картки платника податків, серія та номер паспорта громадянина України, місце проживання, дата народження фізичної особи).

178. Витяг з Державного земельного кадастру є дійсним протягом трьох місяців з моменту його видачі, крім витягу про земельну ділянку для оформлення права на спадщину, що видається спадкоємцям, та витягу з Державного земельного кадастру, що видається для підтвердження державної реєстрації земельної ділянки або внесення інших відомостей до Державного земельного кадастру, які є безстроковими.

179. Довідки з Державного земельного кадастру, що містять узагальнену інформацію про землі (території), надаються органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом, особам, які в встановленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів та Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

180. Довідка з Державного земельного кадастру, що містить узагальнену інформацію про землі (території), формується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор (адміністратор центру надання адміністративних послуг, уповноважена посадова особа виконавчого органу органу місцевого самоврядування) та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли довідка надається в електронній формі, - посвідчує його власним цифровим підписом.

Перший примірник довідки надається заявникові, другий - зберігається у відповідному територіальному органі Держгеокадастру.

181. Виколювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) надаються за формою згідно з додатком 7.

182. На отримання виколювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) мають право:

1) замовники витягів з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру в разі необхідності отримання ними додаткової графічної інформації про такий об'єкт;

2) органи державної влади, органи місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом;

3) власники, користувачі земельних ділянок або уповноважені ними особи;

4) особи, в інтересах яких встановлено обмеження у використанні земель, або уповноважені ними особи;

5) оцінювачі з експертної грошової оцінки земельних ділянок, які зареєстровані у Державному реєстрі сертифікованих інженерів-землевпорядників;

5<sup>1</sup>) особи, які в встановленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників, Державного реєстру інженерів-геодезистів, Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, для виконання зазначених робіт.

183. Виколювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану) формується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру в одному примірнику, який надається заявникові після підписання Державним кадастровим реєстратором, адміністратором центру надання адміністративних послуг, уповноваженою посадовою особою виконавчого органу органу місцевого самоврядування та засвідчення його підпису власною печаткою, а у разі, коли виколювання надається в електронній формі, - посвідчення його власним цифровим підписом.

184. Засвідчені копії документів Державного земельного кадастру та витяги з них надаються за формами згідно з додатками 48 і 49.

185. На отримання засвідчених копій документів Державного земельного кадастру та витягів з них мають право особи, які відповідно до цього Порядку мають право на отримання оригіналів відповідних документів, а саме:

1) щодо документації, на підставі якої внесені відомості до Поземельної книги на земельну ділянку, - особи, яким належить речове право на таку земельну ділянку;

2) щодо інших документів (крім документів, що містять державну таємницю) - фізичні та юридичні особи;

3) щодо усіх документів Державного земельного кадастру та витягів з них - органи державної влади, органи місцевого самоврядування, якщо це пов'язано із здійсненням ними повноважень, встановлених законом.

186. Засвідчені копії документів Державного земельного кадастру та витяги з них формуються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор (адміністратор центру надання адміністративних послуг, уповноважена посадова особа виконавчого органу органу місцевого самоврядування) та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли копія документа Державного земельного кадастру або витяг з нього надається в електронній формі, - посвідчує його власним цифровим підписом.

Перший примірник копії документа Державного земельного кадастру або витягу з нього надається заявникові, другий - зберігається у відповідному територіальному органі Держгеокадастру.

*Надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання*

187. Користування відомостями Державного земельного кадастру здійснюється шляхом надання доступу до нього в режимі читання:

1) банкам під час здійснення операцій з іпотеки;  
 3<sup>-1</sup>) органам державної влади;  
 3<sup>-2</sup>) органам місцевого самоврядування;  
 3<sup>-3</sup>) органам і підрозділам СБУ, що здійснюють контррозвідувальну діяльність та боротьбу з тероризмом.

188. Надання доступу до Державного земельного кадастру в режимі читання суб'єктам, зазначеним у пункті 187 цього Порядку, здійснюється адміністратором Державного земельного кадастру за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку та електронного цифрового підпису.

Доступ до Державного земельного кадастру з метою отримання відомостей в електронній формі забезпечується після їх підключення до зазначеного Кадастру.

Послуги із забезпечення доступу суб'єктів, зазначених у пункті 187 цього Порядку, до Державного земельного кадастру, а саме підключення, технічне і технологічне супроводження такого доступу, надаються адміністратором Державного земельного кадастру згідно з заявою про надання доступу до відомостей Державного земельного кадастру в режимі читання за формою згідно з додатком 54.

Заява подається в паперовій чи електронній формі. Заява в електронній формі посвідчується власним електронним цифровим підписом (печаткою) заявника.

Надання доступу до відомостей Державного земельного кадастру в режимі читання здійснюється адміністратором Державного земельного кадастру протягом п'яти робочих днів.

188<sup>-1</sup>. Надання доступу до Державного земельного кадастру суб'єктам, зазначеним у пункті 5<sup>-1</sup> цього Порядку, здійснюється адміністратором Державного земельного кадастру за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням телекомунікаційних каналів зв'язку та електронного цифрового підпису.

Послуги із забезпечення доступу суб'єктів, зазначених у пункті 5<sup>-1</sup> цього Порядку, а саме підключення, до Державного земельного кадастру надаються адміністратором Державного земельного кадастру згідно із заявою про надання доступу до відомостей Державного земельного кадастру за формою згідно з додатком 55.

Заява подається до Держгеокадастру в паперовій чи електронній формі. Заява в електронній формі посвідчується власним електронним цифровим підписом (печаткою) заявника.

До заяви додається довідка про результати стажування або про виконання обов'язків Державного кадастрового реєстратора для суб'єктів, зазначених у пункті 5<sup>-1</sup> цього Порядку.

Держгеокадастр у день надходження заяви розглядає її та передає адміністратору Державного земельного кадастру для проведення перевірки відповідності автоматизованого робочого місця користувача Державного земельного кадастру та програмного забезпечення вимогам, зазначеним у пункті 189 цього Порядку.

Адміністратор Державного земельного кадастру протягом трьох робочих днів проводить зазначену перевірку та надає Держгеокадастру акт перевірки за формою згідно з додатком 56.

У разі відповідності автоматизованого робочого місця користувача Державного земельного кадастру та програмного забезпечення вимогам, зазначеним у пункті 189 цього Порядку, Держгеокадастр протягом одного робочого дня з моменту надходження акта перевірки надає адміністратору Державного земельного кадастру дозвіл на надання

доступу до відомостей Державного земельного кадастру суб'єктам, зазначеним у пункті 5<sup>-1</sup> цього Порядку, що здійснюється безоплатно протягом одного робочого дня з моменту отримання такого дозволу.

189. Автоматизоване робоче місце користувача Державного земельного кадастру повинно відповідати вимогам до автоматизованого робочого місця користувача Державного земельного кадастру та програмного забезпечення згідно з додатком 57.

Адміністратор Державного земельного кадастру на своєму офіційному веб-сайті розміщує зазначені вимоги.

190. Доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання може надаватися до відомостей про:

- 1) геодезичну основу Державного земельного кадастру;
- 2) картографічну основу Державного земельного кадастру;
- 3) державний кордон (графічне зображення державного кордону, повні назви суміжних іноземних держав, опис меж прикордонної смуги, документи, на підставі яких встановлено державний кордон, проведено демаркацію державного кордону);
- 4) землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць (назва адміністративно-територіальної одиниці, опис меж адміністративно-територіальної одиниці, площа земель в межах адміністративно-територіальної одиниці, повні назви суміжних адміністративно-територіальних одиниць, акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць, категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (назва, код (номер), межі категорії земель, опис меж, площа, документи, на підставі яких встановлено категорію земель), угіддя адміністративно-територіальної одиниці (назва, код (номер), контури угідь, площа, документи, на підставі яких визначено угіддя, якісні характеристики угідь), економічна та нормативна грошова оцінка земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці, бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці);
- 5) землі в межах державного кордону за межами території адміністративно-територіальних одиниць (відомості, зазначені у підпункті 4 цього пункту, у частині, що характеризують такі землі з урахуванням їх місцезнаходження);

6) обмеження у використанні земель (вид, опис меж, площа, зміст обмеження, опис режимоутворюючого об'єкта - контури, найменування та характеристики, що обумовлюють встановлення обмежень (за наявності такого об'єкта), документи, на підставі яких встановлено обмеження у використанні земель);

7) земельну ділянку (кадастровий номер, місцезнаходження, опис меж, площа, міри ліній по периметру, координати поворотних точок меж, прив'язка поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі, якісний стан земель та бонітування ґрунтів, інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка, цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель), склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назви, обмеження у використанні земельних ділянок, частина земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки, нормативна грошова оцінка, документація із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку, а також відомості про власників, користувачів земельної ділянки).

Суб'єктам, зазначеним у підпунктах 1 і 3 пункту 187 цього Порядку, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається до відомостей,

передбачених підпунктами 4-7 цього пункту (крім відомостей про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі та координат поворотних точок меж земельної ділянки).

Суб'єктам, зазначеним у підпунктах 2 і 2<sup>1</sup> пункту 187 цього Порядку, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається до відомостей, передбачених підпунктами 2, 6-7 цього пункту (крім відомостей про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі та координат поворотних точок меж земельної ділянки).

Суб'єктам, зазначеним у підпункті 2<sup>3</sup> пункту 187 цього Порядку, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається до відомостей, передбачених підпунктами 6-7 цього пункту (крім відомостей про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі та координат поворотних точок меж земельної ділянки).

Суб'єктам, зазначеним у підпункті 3<sup>1</sup> пункту 187 цього Порядку, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається до відомостей, передбачених підпунктами 2, 4-6 цього пункту (крім відомостей про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі та координат поворотних точок меж земельної ділянки).

Територіальним органам центральних органів виконавчої влади, інших органів державної влади доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається в межах території дії їх повноважень.

Суб'єктам, зазначеним у підпункті 3<sup>2</sup> пункту 187 цього Порядку, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається до відомостей, передбачених підпунктами 2, 4-6 цього пункту (крім відомостей про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі та координат поворотних точок меж земельної ділянки).

Доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається:

сільським, селищним, міським радам у межах території адміністративно-територіальної одиниці - району;  
обласним радам у межах території адміністративно-територіальної одиниці - області;

Київській та Севастопольській міським радам у межах території адміністративно-територіальної одиниці - м. Києва та Севастополя.

Суб'єктам, зазначеним у підпункті 3<sup>3</sup> пункту 187 цього Порядку, доступ до Державного земельного кадастру в режимі читання надається до відомостей, передбачених підпунктами 2-7 цього пункту (крім відомостей про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі та координат поворотних точок меж земельної ділянки).

191. Для отримання інформації з Державного земельного кадастру суб'єкт, зазначений у пункті 187 цього Порядку, здійснює пошук у Державному земельному кадастрі.

Отриману в результаті пошуку інформацію забороняється надавати іншим особам за їх зверненням, крім випадків, встановлених законом.

Суб'єкт, зазначений у пункті 187 цього Порядку, здійснює заходи щодо забезпечення зберігання, запобігання несанкціонованому доступу та поширенню інформації, отриманої в результаті доступу до Державного земельного кадастру, відповідно до законодавства.

192. Формування інформації з Державного земельного кадастру здійснюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру відповідно до авторизованого запиту суб'єкта, зазначеного у пункті 187 цього Порядку, з обов'язковим зазначенням у ньому підстав для формування такого запиту та критеріїв пошуку інформації про об'єкт Державного земельного кадастру, щодо якого здійснюються певні дії.

193. Під час доступу суб'єкта, зазначеного у пункті 187 цього Порядку, до Державного земельного кадастру за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру фіксуються:

- 1) особа суб'єкта, зазначеного у пункті 187 цього Порядку;
- 2) дата, час та тривалість доступу;
- 3) підстави та параметри запиту до Державного земельного кадастру;
- 4) обсяг та зміст інформації, доступ до якої надано відповідно до авторизованого запиту суб'єкта, зазначеного у пункті 187 цього Порядку.

194. З метою забезпечення захисту інформації, доступ до якої надається відповідно до запитів суб'єктів, зазначених у пункті 187 цього Порядку, використовуються засоби захисту інформації відповідно до законодавства.

*Пошук, перегляд, копіювання та роздрукування відомостей, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру*

195. Користування відомостями Державного земельного кадастру шляхом пошуку, перегляду, копіювання та роздрукування відомостей, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, здійснюється фізичними та юридичними особами:

1) у випадках, передбачених підпунктами 1-8 пункту 196 цього Порядку, - безоплатно з використання поширених веб-оглядачів та редакторів без застосування спеціально створених для цього технологічних та програмних засобів цілодобово без обмеження з можливістю анонімного перегляду, копіювання та роздрукування інформації;

2) у випадках, передбачених підпунктами 9-12 пункту 196 цього Порядку, - на платній основі з використанням поширених веб-оглядачів та редакторів із застосуванням програмного забезпечення Державного земельного кадастру шляхом авторизованого запиту фізичних та юридичних осіб цілодобово з можливістю перегляду, копіювання та роздрукування інформації;

3) у випадках, передбачених підпунктами 13-16 пункту 196 цього Порядку, - безоплатно з використанням поширених веб-оглядачів та редакторів із застосуванням програмного забезпечення Державного земельного кадастру шляхом авторизованого запиту фізичних та юридичних осіб цілодобово з можливістю перегляду, копіювання та роздрукування інформації за умови ідентифікації особи (фізичної або юридичної), яка отримує доступ до інформації, з використанням електронного цифрового підпису чи іншого альтернативного засобу ідентифікації особи.

195<sup>1</sup>. За надання відомостей з Державного земельного кадастру справляється адміністративний збір відповідно до частини третьої статті 38 Закону України "Про Державний земельний кадастр".

196. На офіційному веб-сайті Держгеокадастру за допомогою технологічних та програмних засобів Державного земельного кадастру оприлюднюються відомості Державного земельного кадастру про:

- 1) межі адміністративно-територіальних одиниць;
- 2) кадастрові номери земельних ділянок;

- 3) межі земельних ділянок;
- 4) цільове призначення земельних ділянок;
- 5) розподіл земель між власниками, користувачами (форма власності, вид речового права);
- 6) обмеження у використанні земель та земельних ділянок;
- 7) зведені дані щодо кількісного та якісного обліку земель;
- 8) нормативну грошову оцінку земель та земельних ділянок;
- 9) земельні угіддя;
- 10) частини земельної ділянки, на які поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;
- 11) координати поворотних точок меж об'єктів Державного земельного кадастру;
- 12) бонітування ґрунтів;
- 13) суб'єкта права власності на земельну ділянку:
  - для фізичних осіб (громадян України, іноземців, осіб без громадянства) - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), крім відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, місце проживання, дату народження фізичної особи;
  - для юридичної особи (резидента та нерезидента) - найменування, податковий номер;
  - для територіальної громади - відомості про територіальну громаду села, селища, міста, району в місті; найменування і податковий номер органу місцевого самоврядування;
  - для держави - відомості про державу Україна; найменування органу державної влади, що здійснює управління нерухомим майном; податковий номер органу державної влади;
- 14) суб'єкта речового права на земельну ділянку:
  - для фізичної особи (громадянина України, іноземця, особи без громадянства) - прізвище, ім'я, по батькові (за наявності), крім відомостей про реєстраційний номер облікової картки платника податків, серію та номер паспорта громадянина України, місце проживання, дату народження фізичної особи;
  - для юридичної особи (резидента та нерезидента) - найменування, податковий номер;
  - для органів місцевого самоврядування - найменування, податковий номер;
  - для органів державної влади - найменування, податковий номер;
- 15) державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, права користування (сервітут) земельної ділянки, права постійного користування, права оренди (суборенди) земельною ділянкою; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій).
 

У разі надання відомостей про державну реєстрацію права оренди (суборенди) земельної ділянки зазначається цільове призначення такої земельної ділянки;
- 16) дату державної реєстрації, реєстраційний номер земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно із зазначенням відомостей про її кадастровий номер та орган, що здійснив державну реєстрацію.
 

З метою інформування заявників про стан розгляду їх заяв (запитів) на офіційному веб-сайті Держгеокадастру оприлюднюються відомості, зазначені у пункті 88 цього Порядку.

*Надання органам державної влади, органам місцевого самоврядування інформації під час державної реєстрації земельних ділянок, а також узагальнених відомостей про*

*кількість та якість земель, а до 2015 року копій звітів державної статистичної звітності з кількісного обліку земель*

197. Органам державної влади, органам місцевого самоврядування в електронній формі за допомогою веб-сервісів, які є складовою частиною програмного забезпечення Державного земельного кадастру, шляхом розміщення відомостей Державного земельного кадастру на відповідній веб-сторінці органу державної влади або органу місцевого самоврядування надаються такі відомості:

- 1) відомості про державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію), кадастровий номер, площу, місцезнаходження земельної ділянки, кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки;
- 2) узагальнені відомості про кількість та якість земель;
- 3) до 2015 року - копії звітів державної статистичної звітності з кількісного обліку земель.

Доступ органу державної влади, органу місцевого самоврядування до зазначених відомостей є персоналізованим і здійснюється за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру шляхом створення за його запитом персонального облікового запису та відповідної веб-сторінки органу державної влади або органу місцевого самоврядування.

#### *Надання інших відомостей Державного земельного кадастру*

198. Крім випадків, передбачених пунктами 162 і 163 цього Порядку, відомості Державного земельного кадастру надаються:

- 1) громадянам:
  - довідка про наявність та розмір земельної частки (паю) за формою згідно з додатком 50 (у випадку, передбаченому статтею 4 Закону України "Про державну соціальну допомогу малозабезпеченим сім'ям");
  - довідка про наявність у Державному земельному кадастрі відомостей про одержання у власність земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації за певним видом її цільового призначення (використання) за формою згідно з додатком 51 (з метою додержання вимог частини четвертої статті 116 Земельного кодексу України);
- 2) нотаріусам - витяг з Державного земельного кадастру про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку новому власникові земельної ділянки за формою згідно з додатком 52 (у випадку, передбаченому пунктом 2 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок");
- 3) суб'єктам речових прав на земельні ділянки - довідка про осіб, які отримали доступ до інформації про суб'єкта речового права у Державному земельному кадастрі, за формою згідно з додатком 53.

199. Надання відомостей з Державного земельного кадастру, передбачених пунктом 198 цього Порядку, здійснюється державними кадастровими реєстраторами відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр".

#### **Адміністрування Державного земельного кадастру**

200. Адмініструванням Державного земельного кадастру є:
  - 1) здійснення заходів щодо створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру;
  - 2) технічне і технологічне забезпечення Державного земельного кадастру;
  - 3) збереження та захист відомостей Державного земельного кадастру.

Порядок адміністрування Державного земельного кадастру встановлюється Мінагрополітики.

201. Адміністрування Державного земельного кадастру здійснюється його адміністратором на підставі договорів, укладених з Держгеокадастром на проведення робіт та надання послуг, пов'язаних з адмініструванням Державного земельного кадастру, відповідно до пункту 200 цього Порядку.

202. Адміністратор Державного земельного кадастру провадить господарську діяльність у сфері ведення Державного земельного кадастру, а також інших сферах відповідно до цього Порядку та свого статуту.

203. Фінансове забезпечення адміністрування Державного земельного кадастру здійснюється відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр".

204. Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює такі заходи щодо створення та супроводження програмного забезпечення Державного земельного кадастру:

1) створення та супроводження програмного забезпечення (в тому числі його впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру), яке використовується Держгеокадастром та його територіальними органами під час ведення Державного земельного кадастру (в тому числі під час створення та оновлення його геодезичної та картографічної основи);

2) створення та супроводження програмного забезпечення (в тому числі його впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру) з метою користування відомостями Державного земельного кадастру для пошуку, перегляду, копіювання та роздрукування відомостей, оприлюднених на офіційному веб-сайті Держгеокадастру, крім випадків, коли відповідно до Закону України "Про Державний земельний кадастр" та цього Порядку такі дії здійснюються фізичними та юридичними особами безоплатно;

3) створення та супроводження програмного забезпечення (в тому числі його впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру), яке використовується суб'єктами інформаційної взаємодії інших кадастрів та інформаційних систем, їх держателями та адміністраторами для користування відомостями Державного земельного кадастру;

4) створення та супроводження іншого програмного забезпечення, веб-сервісів, пов'язаних із створенням, внесенням та наданням відомостей Державного земельного кадастру відповідно до цього Порядку (в тому числі їх впровадження, вдосконалення та проведення моніторингу, навчання фізичних та юридичних осіб).

205. Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює такі заходи щодо технічного і технологічного забезпечення Державного земельного кадастру:

1) технічне і технологічне забезпечення формування геодезичної та картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрового зонування та інформаційного наповнення Державного земельного кадастру;

2) технічне і технологічне забезпечення доступу користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру до відомостей Державного земельного кадастру;

2<sup>1</sup>) технічне і технологічне забезпечення підключення та супроводження доступу користувачів до відомостей Державного земельного кадастру;

*{Пункт 205 доповнено підпунктом 2<sup>1</sup> згідно з Постановою КМ № 1115 від 23.12.2015}*

3) технічне і технологічне забезпечення користування відомостями Державного земельного кадастру суб'єктами інформаційної взаємодії інших кадастрів та інформаційних систем, їх держателями та адміністраторами під час здійснення такої взаємодії;

4) технічне і технологічне забезпечення користування відомостями Державного земельного кадастру органами державної влади, органами місцевого самоврядування в електронній формі за допомогою веб-сервісів;

5) технічне і технологічне забезпечення автоматизації ведення Державного земельного кадастру (в тому числі його матеріально-технічного, апаратного забезпечення, забезпечення засобами комунікації, введення в експлуатацію апаратних засобів та засобів комунікації та методичної підтримки);

6) технічне і технологічне забезпечення оброблення та систематизації відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру (в тому числі архівних матеріалів);

7) технічне і технологічне забезпечення зберігання та архівування відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.

206. Адміністратор Державного земельного кадастру здійснює такі заходи щодо збереження та захисту відомостей, що містяться у Державному земельному кадастрі:

1) створення та забезпечення функціонування комплексної системи збереження та захисту відомостей Державного земельного кадастру відповідно до законодавства у сфері захисту інформації в інформаційних, телекомунікаційних та інформаційно-телекомунікаційних системах;

2) авторизація доступу державних кадастрових реєстраторів, користувачів програмного забезпечення Державного земельного кадастру та суб'єктів інформаційної взаємодії інших кадастрів та інформаційних систем до Державного земельного кадастру;

3) створення, збереження та захист резервної копії відомостей Державного земельного кадастру;

4) впровадження та забезпечення використання засобів криптографічного та технічного захисту інформації під час ведення Державного земельного кадастру;

5) забезпечення використання електронного цифрового підпису для функціонування електронного документообігу під час ведення Державного земельного кадастру.

**ВИМОГИ****до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа****Загальні положення**

1. Ці вимоги встановлюють порядок оформлення електронного документа, що містить відомості про результати робіт із землеустрою та оцінки земель в електронному вигляді (електронного документа), формується з метою внесення даних до Державного земельного кадастру, а також визначають набір базових лексичних та синтаксичних правил для створення електронного документа.

2. У цих вимогах терміни вживаються у такому значенні:

атрибут - складова частина елемента електронного документа, що визначає його параметри;

виконавець робіт - розробник документації із землеустрою та/або суб'єкт оціночної діяльності відповідно до статті 6 Закону України "Про оцінку земель";

елемент - складова частина електронного документа, що є закінченою смисловою одиницею. Елемент складається з одного або кількох вкладених у нього елементів (дочірні елементи) і атрибутів;

електронний документ - електронний файл уніфікованої форми для обміну інформацією, яка використовується під час ведення Державного земельного кадастру і виконання топографо-геодезичних робіт, робіт із землеустрою та оцінки земель.

3. Зміст електронного документа формується на основі відомостей, що містяться у паперових документах, складених виконавцями робіт.

4. До електронного документа вноситься інформація про:

результати та виконавців робіт із землеустрою та оцінки земель, топографо-геодезичних робіт;

об'єкти Державного земельного кадастру;

суб'єктів земельних відносин.

5. Базовими елементами формування електронного документа є геодезичні дані (координати точок повороту меж контуру об'єкта Державного земельного кадастру), які забезпечують просторову основу інших відомостей електронного документа і можливість їх використання у Державному земельному кадастрі.

6. Формат електронного документа визначає метамову, на основі якої визначаються специфічні, предметно-орієнтовані схеми даних для кожного виду документації із землеустрою та оцінки земель.

7. Виконавець робіт заповнює ті елементи електронного документа, щодо яких він розробляє документацію із землеустрою або оцінки земель відповідно до укладених договорів.

Логічна структура електронного документа

8. Електронний документ створюється у вигляді файла формату XML у кодуванні Unicode (UTF-8).

Електронний документ повинен бути коректним (well-formed) та валідним (valid).

9. Файл складається з текстових рядків, що містять елементи та атрибути, а також їх значення. Назви елементів та атрибутів складаються з англійських літер.

10. Типи елементів можуть бути простими (simple type) або комплексними (complex type). Комплексні типи як сукупність вкладених простих та комплексних типів описуються окремими таблицями.

11. Опис логічної структури елемента електронного документа наведено в додатку 1.

12. Зміст таблиці зазначається двома рядками з відповідними назвами "<Розташування елемента>" та "<Назва елемента>".

13. У першому рядку змісту таблиці "<Розташування елемента>" зазначається розташування елемента в дереві XML схеми електронного документа у такому вигляді:

"<Назва кореневого елемента>/"

<Назва дочірнього елемента першого рівня>/.../

<Назва дочірнього елемента N рівня>/",

де N = 1, ..., p; p - натуральне число.

14. Назва кореневого елемента електронного документа (UkrainianCadastralExchangeFile) зазначається в кожній таблиці опису структури елемента електронного документа.

15. У другому рядку змісту таблиці "<Назва елемента>" зазначаються назви дочірніх елементів відповідних рівнів - "<Назва дочірнього елемента N рівня>" та його скорочений опис українською мовою - "<Анотація дочірнього елемента N рівня>".

16. Таблиця має кілька стовпчиків, що об'єднані під назвою "Склад елемента", в яких зазначаються назви дочірніх елементів відповідних рівнів - "<Назва дочірнього елемента M рівня дочірнього елемента N рівня>" (де M = 1, ..., k; k - натуральне число), їх типи - "<Тип дочірнього елемента M рівня дочірнього елемента N рівня>" та анотації - "<Анотація дочірнього елемента M рівня дочірнього елемента N рівня>" в такій послідовності:

у першому стовпчику - дочірні елементи першого рівня;

у другому - другого рівня.

Кількість рівнів дочірніх елементів може бути різною.

17. В останньому стовпчику таблиці під назвою "Додаткова інформація" зазначаються у разі необхідності додаткового опису наведених дочірніх елементів посилання на таблиці, які описують комплексні типи дочірніх елементів та інші елементи.

18. Перетини стовпчиків та рядків таблиці є полями таблиці.

**Структура електронного документа**

19. Структура електронного документа складається із службової та інформаційної частин.

20. Службова частина (AdditionalPart) використовується для формування і обміну інформацією про реквізити електронного документа та виконавця робіт і складається з:

інформації про електронний документ;

інформації про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа.

21. Інформаційна частина (InfoPart) використовується для обміну інформацією про об'єкти Державного земельного кадастру і їх метричні відомості та складається з:

метричної інформації електронного документа;

територіальної зони (групи об'єктів Державного земельного кадастру);

кадастрової зони;

кадастрового кварталу.

**Інформація про електронний документ**

22. Опис елемента "Інформація про електронний документ" (ServiceInfo) наведено в додатку 2.

23. Елемент “Інформація про електронний документ” (ServiceInfo) складається з таких елементів, в яких зазначаються:

1) в елементі “Ідентифікація електронного документа” (FileID) - дата формування електронного документа (FileDate) та його унікальний ідентифікатор (FileGUID).

Датою формування електронного документа є момент внесення всіх обов'язкових та опціональних даних, які одержані за результатами виконання земельнокадастрових та землеоціночних робіт та надання послуг.

Унікальний ідентифікатор електронного документа присвоюється у разі створення системи ідентифікуючих даних (ідентифікаторів);

2) в елементі “Версія формату електронного документа” (FormatVersion) - інформація про версію електронного документа у разі її присвоєння;

3) в елементі “Найменування територіального органу Держгеокадастру” (ReceiverName) - повне найменування територіального органу Держгеокадастру, який перевіряє дані електронного документа;

4) в елементі “Ідентифікатор територіального органу Держгеокадастру” (ReceiverIdentifier) - код територіального органу Держгеокадастру;

5) в елементі “Назва програмного забезпечення” (Software) - повна назва комп'ютерної програми, за допомогою якої формуються дані електронного документа;

6) в елементі “Версія програмного забезпечення” (SoftwareVersion) - версія комп'ютерної програми, за допомогою якої формуються дані електронного документа.

24. Інформація, що зазначається в елементах згідно з підпунктами 3 і 4 пункту 23 цих вимог, використовується під час проведення перевірки належності подання електронного документа на перевірку, систематизації електронних документів, з метою упорядкування даних Державного земельного кадастру, інформація, що зазначається в елементах згідно з підпунктами 5 і 6 пункту 23 цих вимог, - для проведення аналізу ефективності програмного забезпечення під час формування даних електронних документів та для внесення пропозицій стосовно їх вдосконалення.

#### **Інформація про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа**

25. Опис елемента “Інформація про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа” (InfoLandWork) наведено в додатку 3.

26. Елемент “Інформація про осіб, які сформували, здійснили коригування даних електронного документа” (InfoLandWork) складається з таких елементів, в яких зазначаються:

1) в елементі “Відомості про виконавця робіт” (Executor) - відомості про особу, яка сформувала дані електронного документа, згідно з додатком 4;

2) в елементі “Опис коригувань даних електронного документа” (Actions):

в елементі “Тип дії особи щодо коригування даних електронного документа” (TypeAction) - тип такої дії для кожної зміни даних електронного документа;

в елементі “Опис дій особи щодо коригування даних електронного документа” (Action) - опис дій особи під час коригування даних електронного документа;

в елементі “Прізвище, ім'я, по батькові особи, яка здійснила коригування даних електронного документа” (ExecutorName) - прізвище, ім'я та по батькові особи, яка здійснила коригування даних електронного документа;

в елементі “Посада особи” (ExecutorPosition) - посада;

в елементі “Дата коригування” (DateApproved) - дата коригування даних електронного документа.

#### **Метрична інформація електронного документа**

27. Метрична інформація електронного документа (MetricInfo) наведена у додатку 5.

28. Метрична інформація електронного документа (MetricInfo) складається з таких елементів, в яких зазначається:

1) в елементі “Система координат” (CoordinateSystem) - дані про одну із систем геодезичних координат:

система координат СК42 (шестиградусна зона) (SC42) - державна система геодезичних координат 1942 року (в шестиградусних зонах), введена в дію постановою Ради Міністрів СРСР від 7 квітня 1946 р. № 760;

система координат СК-42 (трьохградусна зона) (SC42\_3) - державна система геодезичних координат 1942 року (в трьохградусних зонах);

місцева система координат (Local) - система геодезичних координат, утворена від державної системи координат;

система координат УСК-2000 (USC2000) - державна геодезична референсна система координат УСК-2000;

система координат WGS84 (WGS84) - світова геодезична референсна система WGS-84;

система координат 1963 року (SC63) - умовна система координат 1963 року, введена в дію постановою ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР від 14 лютого 1963 р. № 208-76;

2) в елементі “Система висот” (HeightSystem) - інформація про спосіб розрахунку висот, який використовується під час проведення геодезичних вимірів. Такими системами є балтійська система висот (Baltic); балтійська система висот 77 (Baltic77); інша система висот (Other);

3) в елементі “Одиниці виміру” (MeasurementUnit) - інформація про одиниці виміру, які використовуються під час проведення геодезичних вимірів та/або складення планово-картографічних матеріалів (метри (M), кілометри (Km) або інші одиниці виміру (Other));

4) в елементі “Координати вузлів полігона об'єкта Державного земельного кадастру” (PointInfo) - інформація про координати вузлів полігона об'єкта Державного земельного кадастру згідно з додатком 6;

5) в елементі “Блок опису полілінії” (Polyline) зазначаються:

в елементі “Полілінії межі полігона об'єкта Державного земельного кадастру” (PL) - інформація про полілінії межі полігона об'єкта Державного земельного кадастру;

в елементі “Унікальний номер полілінії межі полігона об'єкта Державного земельного кадастру” (ULID) - унікальний номер полілінії межі полігона об'єкта Державного земельного кадастру;

в елементі “Блок опису всіх вузлів полілінії” (Points) - опис усіх вузлів полілінії;

в елементі “Посилання на UPID вузла полігона об'єкта Державного земельного кадастру” (P) - посилання на UPID - унікальний номер вузла полігона об'єкта Державного земельного кадастру;

в елементі “Довжина лінії” (Length) - довжина лінії;

6) в елементі “Закріплені вузли межі полігона об'єкта Державного земельного кадастру” (ControlPoint) - перелік вузлів полілінії (посилання на UPID вузла полігона об'єкта Державного земельного кадастру) (P), які встановлені в природі (на місцевості).

#### **Територіальна зона (група об'єктів Державного земельного кадастру)**

29. Елемент “Територіальна зона (група об'єктів Державного земельного кадастру)” (TerritorialZoneInfo) наведений у додатку 7.



30. В елементі “Територіальна зона (група об’єктів Державного земельного кадастру)” (TerritorialZoneInfo) зазначаються такі елементи та дані:

1) в елементі “Номер територіальної зони - обліковий номер об’єкта Державного земельного кадастру” (TerritorialZoneNumber), зокрема:

в елементі “Код територіальної зони - групи об’єктів Державного земельного кадастру” (TerritorialZoneCode) - код (тризначний) територіальної зони згідно з переліком територіальних зон, наведеним у додатку 2 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;

в елементі “Позначення виду об’єкта Державного земельного кадастру певної групи” (TerritorialZoneID) - ідентифікатор (шестизначний) територіальної зони для використання у пошуковій системі Державного земельного кадастру згідно з переліками та класифікаторами, наведеними у додатках 3-6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, додатком 42 до цих вимог (для відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць), а також номерами економіко-планувальних зон, зазначених у документації з оцінки земель (згідно з Національним стандартом № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 44, ст. 2885), номерами зон регулювання забудови (функціональних зон), зазначених у відповідній містобудівній документації, номерами еколого-економічних зон та зон протиерозійного районування (зонування), встановлених відповідно до Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 681 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 21, ст. 1429);

в елементі “Порядковий номер об’єкта Державного земельного кадастру певної групи та виду” (TerritorialZoneShortNumber) - порядковий номер (десятизначний) територіальної зони, який визначено за результатами робіт із землеустрою, оцінки земель чи кадастрових зйомок, складення містобудівної документації (крім відомостей про межі адміністративно-територіальних одиниць, де порядковий номер відповідає коду Класифікатора об’єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97);

2) в елементі “Виконавець” (Executor) - інформація про виконавця робіт із встановлення меж територіальної зони, зокрема:

в елементі “Прізвище, ім’я та по батькові особи” (ExecutorName) - прізвище, ім’я та по батькові особи, яка підготувала документацію із землеустрою щодо встановлення меж територіальної зони;

в елементі “Посада виконавця” (ExecutorPosition) - посада особи, яка підготувала документацію із землеустрою щодо встановлення меж територіальної зони;

в елементі “Контактна інформація” (ContactInfo) - номер телефону (Phone), номер факсу (Fax), електронна адреса (Email);

в елементі “Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника” (Qualification) - номер кваліфікаційного сертифіката (QualificationNumber) та дата його видачі (Qualification Date);

2<sup>1</sup>) в елементі “Об’єкти Державного земельного кадастру” (Objects) - відомості про державний кордон України згідно з додатком 40 до цих вимог, землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць згідно з додатком 41 до цих вимог та відомості про обмеження у використанні земель згідно з додатком 43 до цих вимог (вимоги до порядку оформлення електронного документа, що містить відомості про державний

кордон України, землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць та обмеження у використанні земель, визначаються Мінагрополітики);

2<sup>2</sup>) в елементі “Опис режимоутворюючого об’єкта” (ModeObjects) - відомості про режимоутворюючі об’єкти згідно з додатком 44 до цих вимог;

3) в елементі “Відповідальна особа” (Chief), зокрема:

в елементі “Прізвище, ім’я та по батькові особи” (ChiefName) - прізвище, ім’я та по батькові відповідальної за дотримання вимог законодавства особи - виконавця робіт;

в елементі “Посада особи” (ChiefPosition) - посада відповідальної за дотримання вимог законодавства особи - виконавця робіт;

в елементі “Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника” (Qualification) - номер кваліфікаційного сертифіката (QualificationNumber) та дата його видачі (Qualification Date);

4) в елементі “Документація із землеустрою” (TechDocumentation), зокрема:

в елементі “Вид документації із землеустрою” (DocumentationType) - назва документації із землеустрою та її код згідно з додатком 8;

в елементі “Обліковий номер документації із землеустрою” (BookNumber) - номер документації із землеустрою, який присвоюється виконавцем робіт;

в елементі “Перелік документів, з яких складається документація із землеустрою” (DocumentList) - відповідно до змісту документації із землеустрою код кожного документа згідно з додатком 9, а у разі відсутності коду - повна назва документа, який містить документація із землеустрою;

в елементі “Дата складення документації із землеустрою” (DateDrafted) - дата складення документації із землеустрою;

в елементі “Дата складення акта приймання-передачі виконаних робіт” (DateSigned) - дата складення акта приймання-передачі робіт із землеустрою між виконавцем робіт і їх замовником;

в елементі “Кошторисна вартість документації” (Cost) - кошторисна вартість документації;

5) в елементі “Державна експертиза землевпорядної документації” (DocumentExpertise), зокрема:

в елементі “Потреба у проведенні державної експертизи” (ExpertiseRequired) - відомості про проведення обов’язкової державної експертизи документації із землеустрою відповідно до Закону України “Про державну експертизу землевпорядної документації” згідно з додатком 10;

в елементі “Найменування органу Держгеокадастру” (Expertise Authority) - найменування структурного підрозділу Держгеокадастру або його територіального органу, який проводить державну експертизу землевпорядної документації;

в елементі “Дата висновку” (ExpertiseDate) - дата затвердження висновку державної експертизи землевпорядної документації відповідно до Закону України “Про державну експертизу землевпорядної документації”;

в елементі “Номер висновку” (ExpertiseNumber) - номер висновку державної експертизи землевпорядної документації;

6) в елементі “Затвердження документації із землеустрою” (DocumentationApproval), зокрема:

в елементі “Найменування органу” (ApprovedBy) - найменування органу державної влади або органу місцевого самоврядування, який затвердив документацію із землеустрою;

в елементі “Дата документа” (ApprovalDate) - дата документа, яким затверджено документацію із землеустрою;

в елементі “Номер документа” (ApprovalNumber) - номер документа, яким затверджено документацію із землеустрою;

7) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів територіальної зони” (Externals) - відомості про зовнішні межі територіальної зони;

8) в елементі “Блок опису внутрішніх полігонів територіальної зони” (Internals) - відомості про внутрішні межі територіальної зони.

Внесення відомостей в елементи, зазначені у підпунктах 7 і 8 цього пункту, здійснюється за допомогою елемента “Межа зовнішнього (внутрішнього) полігона територіальної зони” (Boundary) згідно з додатком 11.

31. Якщо документація із землеустрою не проходила державної експертизи, елемент “Державна експертиза землевпорядної документації” (DocumentExpertise) не заповнюється.

#### **Кадастрова зона**

32. Елемент “Кадастрова зона” (CadastralZoneInfo) наведений у додатку 12.

33. Елемент “Кадастрова зона” (CadastralZoneInfo) є елементом, який використовується в Державному земельному кадастрі для швидкого доступу до інформації про кадастровий квартал та присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам, складається з таких елементів, в яких зазначаються:

1) в елементі “Номер кадастрової зони” (CadastralZoneNumber) - дванадцятизначний номер кадастрової зони;

2) в елементі “Ознака об’єкта Державного земельного кадастру” (CadastralUnit) - описова інформація про кадастрову зону (CadastralZone);

3) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів кадастрової зони” (Externals) - відомості про зовнішні межі кадастрової зони;

4) в елементі “Блок опису внутрішніх полігонів кадастрової зони” (Internals) - відомості про внутрішні межі кадастрової зони.

Внесення відомостей у зазначені елементи здійснюється за допомогою елемента “Межа зовнішнього (внутрішнього) полігона кадастрової зони” (Boundary) згідно з додатком 11;

5) в елементі “Блок опису кадастрових кварталів” (CadastralQuarters) зібрані всі дані про кожний кадастровий квартал (CadastralQuarterInfo), з яких складається кадастрова зона.

#### **Кадастровий квартал**

34. Елемент “Кадастровий квартал” (CadastralQuarterInfo) наведений у додатку 13.

35. Елемент “Кадастровий квартал” (CadastralQuarterInfo) використовується в Державному земельному кадастрі для швидкого доступу до інформації про земельну ділянку (її місцезнаходження, права на неї та обмеження таких прав) і складається з таких елементів і даних, в яких зазначаються:

1) в елементі “Номер кадастрового кварталу” (CadastralQuarterNumber) - тризначний номер кадастрового кварталу;

2) в елементі “Інформація про регіон” (RegionalContacts):

прізвище, ім’я та по батькові керівника органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування на дату затвердження документації із землеустрою (LocalAuthorityHead);

прізвище, ім’я та по батькові начальника територіального органу Держгеокадастру у районах, містах республіканського (Автономної Республіки Крим) та обласного значення на дату погодження документації із землеустрою (DKZRHead);

3) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів кадастрового кварталу” (Externals) - відомості про зовнішні межі кадастрового кварталу;

4) в елементі “Блок опису внутрішніх полігонів кадастрового кварталу” (Internals) - відомості про внутрішні межі кадастрового кварталу.

Внесення відомостей в елементи, зазначені у підпунктах 3 і 4 цього пункту, здійснюється за допомогою елемента “Межа зовнішнього (внутрішнього) полігона кадастрового кварталу” (Boundary) згідно з додатком 11;

5) в елементі “Блок опису земельних ділянок” (Parcels) - дані про кожну земельну ділянку (ParcelInfo), з яких складається кадастровий квартал.

#### **Земельна ділянка**

36. Елемент “Земельна ділянка” (ParcelInfo) наведений у додатку 14.

37. Елемент “Земельна ділянка” (ParcelInfo) складається з таких елементів:

“Місцезнаходження земельної ділянки” (ParcelLocationInfo);

“Категорія земель/Цільове призначення земельної ділянки/Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель” (CategoryPurposeInfo);

“Форма власності на земельну ділянку” (OwnershipInfo);

“Метрична інформація земельної ділянки, обмежень її використання та угідь” (ParcelMetricInfo);

“Блок опису всіх власників земельної ділянки” (Proprietors);

“Право користування земельною ділянкою” (LegalModeInfo);

“Реквізити документації” (TechnicalDocumentationInfo);

“Державний акт на земельну ділянку” (StateActInfo);

“Трошова оцінка земельної ділянки” (ValuationInfo);

“Блок опису оренди земельної ділянки” (Leases);

“Блок опису суборенди земельної ділянки” (Subleases);

“Блок опису всіх обмежень земельної ділянки” (Restrictions);

“Блок опису всіх угідь земельної ділянки” (LandsParcel);

“Блок опису всіх суміжників земельної ділянки” (AdjacentUnits).

38. Елементи, зазначені у пункті 37 цих вимог, мають свій перелік елементів і даних, які характеризують земельну ділянку та права на неї як на об’єкт земельних відносин.

#### **Місцезнаходження земельної ділянки**

39. Елемент “Місцезнаходження земельної ділянки” (ParcelLocationInfo) наведений у додатку 15.

40. Елемент “Місцезнаходження земельної ділянки” (ParcelLocationInfo) складається з таких елементів і даних, в яких зазначаються:

1) в елементі “Регіон” (Region) - назва адміністративно-територіальної одиниці;

2) в елементі “Назва населеного пункту” (Settlement) - назва міста, селища, села без урахування належності земельної ділянки до земель населеного пункту чи її розташування за межами населеного пункту;

3) в елементі “Назва району” (District) - назва району, в якому розташовано населений пункт;

4) в елементі “Відношення до населеного пункту” (ParcelLocation) - належність земельної ділянки до земель в межах населеного пункту (Urban) або інформація про те, що земельна ділянка розташована за межами населеного пункту (Rural);

5) в елементі “Адреса земельної ділянки” (ParcelAddress) - місцезнаходження земельної ділянки. У разі коли земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, зазначений елемент складається з таких елементів:

- “Тип (вулиця, проспект, провулок)” (StreetType);
- “Назва вулиці” (StreetName);
- “Номер будинку” (Building);
- “Номер корпусу” (Block);

6) в елементі “Блок додаткової інформації” (AdditionalInfoBlock) - вся необхідна додаткова інформація (AdditionalInfo) про місцезнаходження земельної ділянки.

#### **Категорія земель/Цільове призначення земельної ділянки/Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель**

41. Елемент “Категорія земель/Цільове призначення земельної ділянки/Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель” (CategoryPurposeInfo) наведений у додатку 16.

42. Елемент “Категорія земель/Цільове призначення земельної ділянки/Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель” (CategoryPurposeInfo) складається з таких елементів і даних, в яких зазначаються:

1) в елементі “Категорія земель” (Category) - назва категорії земель за їх основним цільовим призначенням згідно з додатком 3 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;

2) в елементі “Цільове призначення земельної ділянки” (Purpose) - цільове призначення земельної ділянки згідно з документацією із землеустрою, яке визначається згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель;

3) в елементі “Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель згідно з документом, що є підставою для набуття права” (Use) - вид використання земельної ділянки, який визначається відповідно до частини п'ятої статті 20 Земельного кодексу України.

#### **Форма власності на земельну ділянку**

43. Елемент “Форма власності на земельну ділянку” (OwnershipInfo) наведений у додатку 17 та складається з елемента “Код форми власності” (Code), який заповнюється згідно з переліком “Код форми власності на земельну ділянку”, наведеним у додатку 18.

#### **Метрична інформація земельної ділянки, обмежень її використання та угідь**

44. Елемент “Метрична інформація земельної ділянки, обмежень її використання та угідь” (ParcelMetricInfo) наведений у додатку 19.

45. Елемент “Метрична інформація земельної ділянки, обмежень її використання та угідь” (ParcelMetricInfo) складається з елементів, які стосуються метричних даних об'єкта, Державного земельного кадастру, в яких зазначаються:

1) в елементі “Унікальний номер ділянки в межах кварталу” (ParcelID) - унікальний чотиризначний номер земельної ділянки в межах кварталу;

2) в елементі “Опис земельної ділянки” (Description) - довільний опис земельної ділянки;

3) в елементі “Площа земельної ділянки” (Area) - одиниці виміру площі земельної ділянки (MeasurementUnit), значення площі (Size) та метод її визначення (DeterminationMethod), зокрема:

обчислення площі за значеннями координат точок повороту меж земельної ділянки, зазначених в електронному документі (ExchangeFileCoordinates);

значення площі, наведене у правовстановлюючому документі (DocExch);

переобчислення (Calculation) із зазначенням системи координат, в якій відбувалося переобчислення;

4) в елементі “Похибка” (Error) - середня квадратична похибка обчислення площі земельної ділянки;

5) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів земельної ділянки” (Externals) - відомості про зовнішні межі земельної ділянки;

6) в елементі “Блок опису внутрішніх полігонів земельної ділянки” (Internals) - відомості про внутрішні межі земельної ділянки.

46. Внесення відомостей в елементи, передбачені підпунктами 5 і 6 пункту 45 цих вимог, здійснюється за допомогою елемента “Межа об'єкта” (Boundary) згідно з додатком 11.

47. Якщо ділянка складається з кількох полігонів (архіпелажів), зовнішніх (Externals) меж може бути більш як одна. За наявності вкраплених ділянок (внутрішніх полігонів, так званих бубликів) відповідний елемент (Externals) включає в себе один або декілька внутрішніх полігонів.

#### **Інформація про власника земельної ділянки**

48. Елемент “Інформація про власника земельної ділянки” (ProprietorInfo) наведений у додатку 20.

49. Елемент “Інформація про власника земельної ділянки” (ProprietorInfo) складається з таких елементів, в яких зазначаються:

1) в елементі “Частка земельної ділянки” (ParcelPart) - частка кожного із співвласників земельної ділянки у відсотках (Percent) або у вигляді дробу (Part), якщо земельна ділянка перебуває у спільній частковій власності. У разі зазначення частки у вигляді дробу зазначаються чисельник (Numerator) та знаменник (Denominator) частки земельної ділянки;

2) в елементі “Інформація про власника земельної ділянки” (Authentication) - інформація про власника земельної ділянки - фізичну особу (NaturalPerson) або юридичну особу (LegalEntity), яка є власником земельної ділянки або набуває її у власність. Якщо земельна ділянка перебуває у спільній власності, співвласники зазначаються послідовно в алфавітному порядку за прізвищем для фізичних осіб та найменуванням для юридичних осіб;

3) в елементі “Шифр рядка власника за формою 6-зем” (ProprietorCode) - шифр рядка відповідного власника земельної ділянки згідно з формою 6-зем “Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності” (річна);

4) в елементі “Пільги” (Privilege) - інформація про пільги, які має особа щодо земельної ділянки, зокрема в елементі “Дані про пільги” (RegistrationInfo) - стаття закону, що передбачає пільгу (RegName), та дата виникнення права на пільгу (RegistrationDate);

5) в елементі “Підстава набуття права власності” (PropertyAcquisitionJustification) - реквізити документа, що є підставою для набуття права власності на земельну ділянку, зокрема:

назва документа (код) (Document);

номер документа (DocumentNumber);

дата прийняття (укладення) документа (DocumentDate);

найменування органу, який прийняв рішення стосовно передачі земельної ділянки у власність (ApprovalAuthority);

б) в елементі “Назва документа (код)” (Document) - відомості згідно з переліком підстав набуття прав на земельну ділянку, наведеним у додатку 21;

7) в елементі “Блок додаткової інформації” (AdditionalInfoBlock) - додаткова інформація (AdditionalInfo) про власника земельної ділянки.

#### **Права користування земельною ділянкою**

50. Елемент “Права користування земельною ділянкою” (LegalModeInfo) наведений у додатку 22.

51. Елемент “Права користування земельною ділянкою” (LegalModeInfo) складається з елементів та відомостей про користування земельною ділянкою і осіб, які набули або набувають права користування земельною ділянкою, в яких зазначаються:

1) в елементі “Дані про права користування земельною ділянкою” (LegalModeType) - відомості про права користування земельною ділянкою згідно з додатком 23;

2) в елементі “Строк дії права” (Duration) - строки, з якими пов'язані початок (StartDate) та закінчення (ExpirationDate) строку дії права на земельну ділянку;

3) в елементі “Особа, яка набула (набуває) право” (Grantee) - інформація про особу, яка набула або набуває право на земельну ділянку;

4) в елементі “Особа, яка передає право” (Grantor) - інформація про особу, яка надає в користування земельну ділянку.

52. Внесення відомостей в елементи, передбачені підпунктами 3 і 4 пункту 51 цих вимог, здійснюється за допомогою елементів “Дані про фізичну особу” (NaturalPerson) та “Дані про юридичну особу” (LegalEntity) залежно від того, фізична чи юридична особа набуває або надає в користування таку земельну ділянку.

#### **Реквізити документації**

53. Елемент “Реквізити документації” (TechnicalDocumentationInfo) наведений у додатку 24.

54. Елемент “Реквізити документації” (TechnicalDocumentationInfo) складається з елементів, які містять інформацію про вид документації, проведення її державної експертизи та затвердження, в яких зазначаються:

1) в елементі “Вид документації” (DocumentationType) - код виду документації згідно з додатком 8;

2) в елементі “Дата складення документації” (DraftingDate) - дата складення документації виконавцем робіт (з урахуванням витрат часу на доопрацювання, що обумовлені зауваженнями, викладеними у висновку державної експертизи земельпорядної документації);

3) в елементі “Реєстраційні дані документації” (RegistrationDate) - така інформація:

в елементі “Обліковий номер документації” (BookNumber) - номер документації, який присвоюється її розробником або територіальним органом Держгеокадастру;

в елементі “Дата реєстрації” (RegistrationDate) - дата реєстрації документації;

в елементі “Орган, що зареєстрував документацію” (RegistrationAuthority) - найменування органу, який зареєстрував документацію;

4) в елементі “Перелік документів, які використовуються для формування електронного документа” (DocumentList) - послідовно відповідно до змісту документації код документа згідно з додатком 9. У разі відсутності коду документа, який міститься у документації, зазначається його повна назва;

5) в елементі “Відомості про проходження державної експертизи земельпорядної документації” (Expertise) - така інформація:

потреба у проведенні державної експертизи (ExpertiseRequired) - код форми державної експертизи земельпорядної документації відповідно до Закону України “Про державну експертизу земельпорядної документації” згідно з додатком 10;

найменування органу Держгеокадастру (ExpertiseAuthority), зокрема структурного підрозділу центрального апарату або територіального органу Держгеокадастру, який проводив державну експертизу земельпорядної документації;

висновок державної експертизи земельпорядної документації (ExpertOpinion), де зазначаються типи висновків експертизи земельпорядної документації згідно з переліком, наведеним у додатку 25;

дата висновку (ExpertiseDate) державної експертизи земельпорядної документації відповідно до Закону України “Про державну експертизу земельпорядної документації”;

номер висновку (ExpertiseNumber) державної експертизи земельпорядної документації;

6) в елементі “Затвердження документації” (ApprovalInfo) - відомості про:

найменування органу (органу державної влади або органу місцевого самоврядування), який затвердив документацію (ApprovalAuthority);

дату документа, яким затверджено документацію (ApprovalDate);

номер документа, яким затверджено документацію (ApprovalNumber);

назву документа, яким затверджено документацію (ApprovalDocument);

7) в елементі “Дата акта приймання-передачі” (ApprovalActDate) - дата підписання акта приймання-передачі виконаних робіт із землеустрою та/або оцінки земель між їх розробником та замовником.

55. Якщо документація не проходила державної експертизи земельпорядної документації, в елементі “Відомості про проходження державної експертизи земельпорядної документації” (Expertise) не зазначається інформація в елементах ExpertiseAuthority, ExpertOpinion, ExpertiseDate та ExpertiseNumber, тобто не зазначається інформація про найменування структурного підрозділу центрального апарату або територіального органу Держгеокадастру, дату та номер висновку експертизи.

#### **Державний акт на земельну ділянку/свідоцтво про право власності на нерухоме майно**

56. Елемент “Державний акт на земельну ділянку/свідоцтво про право власності на нерухоме майно” (StateActInfo) наведений у додатку 26.

57. Елемент “Державний акт на земельну ділянку/свідоцтво про право власності на нерухоме майно” (StateActInfo) складається з елементів, до яких вноситься інформація про реквізити державного акта на земельну ділянку/свідоцтва про право власності на нерухоме майно, його видачу та державну реєстрацію, в яких зазначаються:

1) в елементі “Тип державного акта” (StateActType) - назва державного акта на земельну ділянку згідно з додатком 27 (далі - державний акт);

2) в елементі “Бланк державного акта на земельну ділянку/свідоцтва про право власності на нерухоме майно” (StateActForm) - серія (Series) та номер (Number) державного акта/свідоцтва про право власності на нерухоме майно;

3) в елементі “Реєстрація державного акта” (StateActRegistrationInfo) - номер Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі (RegistrationBookNumber), в яку внесено запис про державну реєстрацію державного акта, та номер її розділу (SectionNumber), реєстраційний номер державного акта

(RegistrationNumber), дата реєстрації (RegistrationDate), а також відомості про осіб, які підписали та зареєстрували державний акт (RegistrationPersonInfo);

4) в елементі “Відомості про осіб, які підписали та зареєстрували державний акт” (RegistrationPersonInfo) - відомості про:

осіб, які підписали державний акт (SignedByName), та їх посади (SignedByPosition);

особу, яка зареєструвала державний акт (RegisteredBy), та її посаду (RegisteredByPosition);

5) в елементі “Дата видачі державного акта /свідоцтва про право власності на нерухоме майно” (DeliveryDate) - дата видачі державного акта /свідоцтва про право власності на нерухоме майно набувачу земельної ділянки або його представнику;

6) в елементі “Відомості про особу, яка отримала державний акт/ свідоцтво про право власності на нерухоме майно” (DeliveryPerson) - дані про фізичну особу, якій видано державний акт / свідоцтво про право власності на нерухоме майно (NaturalPerson), згідно з додатком 28;

7) в елементі “Документ, на підставі якого видано державний акт” (EntitlementDocument) - назва документа (код) (Document), номер документа (DocumentNumber), дата прийняття (укладення) документа (DocumentDate) та найменування органу, який прийняв рішення (ApprovalAuthority). Відомості до елемента “Назва документа (код)” (Document) вносяться згідно з переліком підстав набуття прав на земельну ділянку, наведеним у додатку 21;

8) в елементі “Відомості про відмітку на державному акті” (MarkInfo) послідовно залежно від розташування даних у державному акті на право власності на земельну ділянку зазначаються відомості про:

відмітку нотаріуса на державному акті на право власності на земельну ділянку (NotaryMark), у тому числі зазначаються найменування нотаріальної контори, назва нотаріального округу та (або) прізвище, ім'я та по батькові нотаріуса, який проставив відмітку (NotaryName), дата проставлення відмітки (NotaryMarkDate) та її номер (NotaryMarkNumber);

відмітку органу, який здійснює реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на державному акті на право власності на земельну ділянку (RegistrationAuthorityMark), у тому числі зазначаються найменування територіального органу Держгеокадастру (RegistrationAuthorityName), дата проставлення відмітки (RegistrationAuthorityDate) та її номер (RegistrationAuthorityNumber);

осіб, які набули (набувають) право власності на земельну ділянку (OwnerName), шляхом проставлення відмітки на державному акті.

#### **Оцінка земельної ділянки**

58. Елемент “Оцінка земельної ділянки” (ValuationInfo) наведений у додатку 29.

59. Елемент “Оцінка земельної ділянки” (ValuationInfo) складається з елементів, які містять відомості про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, в яких зазначаються:

в елементі “Нормативна грошова оцінка” (Normative) - відомості про:

дату оцінки (ValuationDate) - дата, зазначена в технічній документації з нормативної грошової оцінки земель;

значення грошової оцінки (Value) - значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки у гривнях;

виконавця робіт (Executor) - відомості про суб'єкта господарювання, який проводив нормативну грошову оцінку земель, згідно з додатком 4;

дані про технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельної ділянки (ValuationDocumentation) - номер технічної документації (Number) та її описова частина (Attribute).

#### **Оренда земельної ділянки**

60. Елемент “Оренда земельної ділянки” (LeaseInfo) наведений у додатку 30.

61. Елемент “Оренда земельної ділянки” (LeaseInfo) складається з елементів та даних про договір оренди земельної ділянки, в яких зазначаються:

1) в елементі “Рішення про передачу земельної ділянки в оренду” (ExecutivePowerDecision) - інформація про орган, який прийняв рішення про передачу земельної ділянки в оренду (ExecutivePower), вид документа (ApprovalDocument), назву документа (ApprovalDocumentName), дату його прийняття (ApprovalDate) та номер (ApprovalDocumentNumber).

Цей елемент заповнюється у разі передачі земельної ділянки в оренду із земель державної або комунальної власності;

2) в елементі “Інформація про договір оренди земельної ділянки” (LeaseAgreement) - дані про:

всіх орендарів земельної ділянки (Leasees) із зазначенням інформації про кожного орендаря земельної ділянки (Leasee) згідно з додатком 28 або 31 залежно від особи, яка виступає орендарем земельної ділянки (фізичної або юридичної особи);

площу земельної ділянки або її частини, наданої в оренду (зазначається у кв. метрах або гектарах) (Area);

строк оренди земельної ділянки (дата початку оренди (StartDate), дата закінчення оренди (ExpirationDate) та строк дії договору оренди (LeaseDuration);

орендну плату (Rent), яка включає в себе інформацію про розмір орендної плати за користування земельною ділянкою або її частиною, визначений у грошовій (MoneyRent) чи іншій формі (OtherRent);

реєстраційний номер державної реєстрації договору оренди (RegistrationNumber);

дату державної реєстрації договору оренди (RegistrationDate) - дату внесення запису про реєстрацію договору оренди землі до Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі;

3) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів оренди земельної ділянки” (Externals) - відомості про зовнішні межі орендованої земельної ділянки;

4) в елементі “Блок опису внутрішніх полігонів оренди земельної ділянки” (Internals) - відомості про внутрішні межі орендованої земельної ділянки.

Внесення відомостей у зазначені елементи здійснюється за допомогою елемента (Boundary) згідно з додатком 11 (комплексний тип “Межа об'єкта”).

#### **Суборенда земельної ділянки**

62. Елемент “Суборенда земельної ділянки” (SubleaseInfo) наведений у додатку 32.

63. Елемент “Суборенда земельної ділянки” (SubleaseInfo) складається з елементів та даних про договір суборенди земельної ділянки, в яких зазначаються:

1) в елементі “Блок опису всіх суборендарів” (Subleasees) - відомості про фізичних або юридичних осіб (суборендарів земельної ділянки) згідно з додатком 28 або 31;

2) в елементі “Дата державної реєстрації договору суборенди землі” (RegistrationDate) - дату внесення запису про реєстрацію договору суборенди землі до Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну

ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі;

3) в елементі “Реєстраційний номер договору суборенди землі” (RegistrationNumber) - реєстраційний номер договору суборенди земельної ділянки відповідно до встановленої форми;

4) в елементі “Площа земельної ділянки або її частини” (Area) - площа земельної ділянки або її частини, переданої в суборенду;

5) в елементі “Плата за суборенду” (Subrent) - інформація про розмір орендної плати за користування земельною ділянкою або її частиною, визначений у договорі, у грошовій (MoneySubrent) чи іншій формі (OtherSubrent);

6) в елементі “Строк суборенди” (SubleaseTerm) - відомості про строк суборенди земельної ділянки (дата початку суборенди (StartDate), дата закінчення суборенди (ExpirationDate) та строк дії договору суборенди (SubleaseDuration));

7) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів суборенди земельної ділянки” (Externals) - відомості про зовнішні межі суборенованої земельної ділянки;

8) в елементі “Блок опису внутрішніх полігонів суборенди земельної ділянки” (Internals) - відомості про внутрішні межі суборенованої земельної ділянки.

Внесення відомостей у зазначені елементи здійснюється за допомогою елемента (Boundary) згідно з додатком 11 (комплексний тип “Межа об’єкта”).

#### **Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіції та інші обмеження щодо користування земельною ділянкою**

64. Елемент “Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіції та інші обмеження щодо користування земельною ділянкою” (RestrictionInfo) наведений у додатку 33.

65. Елемент “Земельний сервітут, емфітевзис, суперфіції та інші обмеження щодо користування земельною ділянкою” (RestrictionInfo) включає елементи, у яких зазначається інформація про встановлення та припинення обмеження щодо використання земельної ділянки, в яких зазначаються:

1) в елементі “Код обмеження” (RestrictionCode) - код згідно з переліком обмежень щодо використання земельних ділянок, наведеним у додатку 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;

2) в елементі “Зміст обмеження” (RestrictionName) зазначається назва обмеження щодо використання земельної ділянки;

3) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів зони обмеження” (Externals) - відомості про зовнішні межі зони обмеження;

4) в елементі “Блок опису внутрішніх полігонів зони обмеження” (Internals) - відомості про внутрішні межі зони обмеження.

Внесення відомостей у зазначені елементи здійснюється за допомогою елемента (Boundary) згідно з додатком 11 (комплексний тип “Межа об’єкта”);

5) в елементі “Підстава для виникнення права земельного сервітуту, емфітевзису, суперфіцію та інших обмежень щодо користування земельною ділянкою” (RestrictionEntitlement) - відомості про:

код документа, на підставі якого виникає право (DocumentType), згідно з додатком 34;

назву документа, на підставі якого виникає обмеження щодо користування земельною ділянкою (DocumentName);

дату прийняття (укладення) документа, що є підставою для встановлення обмеження щодо користування земельною ділянкою (DocumentDate);

дані про фізичну особу (NaturalPerson) та (або) юридичну особу (LegalEntity), які прийняли (уклали) документ, що є підставою для встановлення обмеження щодо користування земельною ділянкою;

6) в елементі “Строк дії” (RestrictionTerm) - відомості про строк (Time) обмеження щодо користування земельною ділянкою (дата початку дії обмеження (StartDate), дата закінчення дії обмеження (ExpirationDate), строк дії обмеження (Duration). У разі встановлення обмеження на невизначений строк про це зазначається в елементі “Постійний” (Permanent);

7) в елементі “Дата реєстрації обмеження” (RegistrationDate) - дата реєстрації обмеження щодо користування земельною ділянкою;

8) в елементі “Реєстраційний номер обмеження” (RegistrationNumber) - реєстраційний номер обмеження щодо користування земельною ділянкою або номер реєстрації документа, на підставі якого встановлюється обмеження;

9) в елементі “Блок опису всіх осіб, на користь яких встановлено обмеження” (Beneficiaries) - відомості про фізичних (NaturalPerson) та (або) юридичних осіб (LegalEntity), на користь яких встановлено обмеження щодо користування земельною ділянкою;

10) в елементі “Плата за користування земельною ділянкою” (Payment) - інформація про платність (Paid) або безоплатність (Free) користування земельною ділянкою. Якщо користування земельною ділянкою є платним, зазначається розмір плати у грошовій (MoneyRent) чи іншій формі (OtherRent).

#### **Угіддя земельної ділянки**

66. Елемент “Угіддя земельної ділянки” (LandParcelInfo) наведений у додатку 35.

67. Елемент “Угіддя земельної ділянки” (LandParcelInfo) включає елементи, у яких зазначаються ідентифікаційні та метричні дані угідь земельної ділянки та в яких зазначаються:

1) в елементі “Кадастровий номер” (CadastralCode) - унікальний кадастровий номер земельної ділянки;

2) в елементі “Код угіддя” (LandCode) - код угіддя згідно з додатком 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;

3) в елементі “Метрична інформація” (MetricInfo) - такі дані:

площа угіддя (Area) - інформація про одиниці виміру площі угіддя (MeasurementUnit), значення площі (Size), метод визначення площі (DeterminationMethod) за координатами точок повороту меж угіддя, зазначеними в електронному документі (ExchangeFileCoordinates), згідно із значенням площі, зазначеним у правочинному документі (DocExch), або шляхом переобчислення (Calculation);

периметр угіддя (Perimeter) - периметр межі угіддя;

середня квадратична похибка обчислення площі угіддя (Error);

опис меж угідь земельної ділянки лініями (полілініями) здійснюється за допомогою елементів “Блок опису зовнішніх полігонів угіддя земельної ділянки” (Externals) та “Блок опису внутрішніх полігонів угідь земельної ділянки” (Internals). Внесення відомостей у зазначені елементи здійснюється за допомогою елемента (Boundary) згідно з додатком 11 (комплексний тип “Межа об’єкта”).

#### **Суміжники об’єкта Державного земельного кадастру**

68. Елемент “Суміжники об’єкта Державного земельного кадастру” (AdjacentUnitInfo) наведений у додатку 36.

69. Елемент “Суміжники об’єкта Державного земельного кадастру” (AdjacentUnitInfo) включає елементи, у яких зазначаються відомості про суміжні ділянки об’єкта Державного земельного кадастру та осіб, які є їх власниками або розпорядниками, та в яких зазначаються:

1) в елементі “Кадастровий номер/обліковий номер суміжного об’єкта Державного земельного кадастру” (CadastralNumber) - унікальний номер суміжного об’єкта Державного земельного кадастру;

2) в елементі “Межі з суміжником” (AdjacentBoundary) - опис меж із суміжним об’єктом Державного земельного кадастру згідно з додатком 11 (комплексний тип “Межа об’єкта”);

3) в елементі “Ознака конфлікту меж” (Conflict) - межі, які перетинаються із сусідніми об’єктами Державного земельного кадастру;

4) в елементі “Власник або розпорядник” (Proprietor) - особа, яка є власником суміжного об’єкта Державного земельного кадастру або має право розпоряджатися ним;

5) в елементі “Блок додаткової інформації” (AdditionalInfoBlock) - будь-яка додаткова інформація в довільній формі, що стосується суміжного об’єкта Державного земельного кадастру.

#### Державний кордон України

69<sup>1</sup>. Елемент “Державний кордон України” (Border) наведений у додатку 40 до цих вимог.

69<sup>2</sup>. Елемент “Державний кордон України” (Border) включає елементи, які містять відомості про державний кордон України, в яких зазначаються:

1) в елементі “Графічне зображення державного кордону України” (BorderMetricInfo) - метричні відомості про державний кордон України, а саме:

- послідовно з’єднані лініями поворотні точки державного кордону;
- координати поворотних точок державного кордону;
- текстовий опис державного кордону;
- довжина державного кордону (в цілому та окремих ділянок).

У разі зміни частини ліній державного кордону України в електронному документі зазначаються відомості про полігон;

2) в елементі “Повні назви суміжних іноземних держав” (CountryName) - повні назви суміжних іноземних держав згідно з Державним реєстром географічних назв у вигляді міжнародних кодів;

3) в елементі “Опис меж прикордонної смуги” (BorderLine) - відомості про межі прикордонної смуги, а саме:

графічне зображення меж прикордонної смуги з координатами її поворотних точок, текстовим описом та довжиною (в цілому та окремих ділянок);

площа прикордонної смуги;

облікові номери ділянок прикордонної смуги згідно з додатком 2 до Порядку ведення Державного земельного кадастру та пунктом 28 зазначеного Порядку;

інформація про документи, на підставі яких встановлено межі прикордонної смуги (в цілому та/або окремих ділянок), зокрема назва, дата та номер рішення про встановлення меж прикордонної смуги, найменування органу, що його прийняв;

4) в елементі “Інформація про документи” (BorderDocumentation) - інформація про документи, на підставі яких встановлено державний кордон України, а саме назва, дата та номер рішення про затвердження документації із встановлення державного кордону, найменування органу, що його прийняв;

5) в елементі “Дані щодо демаркації” (DemarcationInfo) - дані щодо демаркації державного кордону України, а саме:

кількість засобів демаркації державного кордону України (в цілому та окремих ділянок);

дата встановлення кожного засобу демаркації державного кордону України;

координати засобів демаркації державного кордону України;

інформація про документи, на підставі яких проведено демаркацію державного кордону України (в цілому та/або окремих ділянок), зокрема назва, дата та номер рішення про демаркацію державного кордону України, найменування органу, що його прийняв.

#### Землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць

69<sup>3</sup>. Елемент “Землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць” (Lands) наведений у додатку 41 до цих вимог.

69<sup>4</sup>. Елемент “Землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць” (Lands) включає елементи, які містять відомості про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м.м. Києва та Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) та за їх межами, в яких зазначаються:

1) в елементі “Назва адміністративно-територіальної одиниці” (TerritorialZoneName) - відомості про тип та назву адміністративно-територіальної одиниці згідно з Державним реєстром географічних назв та Класифікатором об’єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97;

2) в елементі “Опис меж адміністративно-територіальної одиниці” (LandsMetricInfo) - метричні відомості про межі адміністративно-територіальної одиниці, а саме:

- графічне зображення меж адміністративно-територіальної одиниці з координатами їх поворотних точок, текстовим описом та довжиною (в цілому та окремих ділянок);
- кількість та координати межових знаків, якими в природі (на місцевості) закріплено межі адміністративно-територіальної одиниці (в цілому та окремих ділянок);

3) в елементі “Площа земель” (LandsArea) - площа земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці;

4) в елементі “Назви суміжних адміністративно-територіальних одиниць” (OutsideLands) - відомості про типи та назви суміжних адміністративно-територіальних одиниць згідно з Державним реєстром географічних назв та Класифікатором об’єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97;

5) в елементі “Інформація про документи, на підставі яких встановлено (змінено) межі” (LandsDocumentation) - інформація про документи, на підставі яких встановлено (змінено) межі адміністративно-територіальної одиниці, а саме:

назва, дата та номер рішення про затвердження документації із встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць, найменування органу, що його прийняв;

електронні копії документів, на підставі яких встановлено (змінено) межі адміністративно-територіальних одиниць;

6) в елементі “Відомості про категорії земель” (LandsCategory) - відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, а саме:

назва, код (номер) категорії земель (в цілому і за окремими контурами) згідно з додатками 2 і 3 до Порядку ведення Державного земельного кадастру та пунктом 28 зазначеного Порядку;

межі земель кожної категорії за окремими контурами з координатами їх поворотних точок та довжиною;

площа земель кожної категорії (в цілому і за окремими контурами);  
інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою здійснено віднесення земель до відповідної категорії, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів;

7) в елементі “Відомості про угіддя” (LandsParcels) - відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці, а саме:

назва, код (номер) угіддя (в цілому і за окремими контурами) згідно з додатками 2 і 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру та пунктом 28 зазначеного Порядку;

контури угідь з координатами їх поворотних точок та довжиною;

площа кожного угіддя (в цілому і за окремими контурами);

інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя (назва, дата та номер рішення про затвердження відповідної документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв), електронні копії таких документів;

інформація про якісні характеристики угідь (в цілому і за окремими контурами), зокрема: відмітки висот у Балтійській системі висот, горизонталі рельєфу, ареали крутизни схилів, об'єкти рельєфу (яри, кручі, скелі, урвища, зсуви тощо), висоту перерізу рельєфу, кути крутизни схилів; належність до ареалів певних ґрунтів, їх агрогосподарських груп (підгруп) згідно з додатком 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру; вміст гумусу; результати агрохімічних обстежень; наявність негативних ознак (засоленість, заболоченість, еродованість, зсуви, обвали, карстоутворення, підтоплення, скелетність, забрудненість радіоактивними, хімічними чи біологічними речовинами, деградованість, малопродуктивність тощо), а також про документи, на підставі яких визначено якісні характеристики угідь (назва, дата та номер рішення про затвердження відповідної документації, найменування органу, що його прийняв (у разі, коли така документація затверджується), електронні копії таких документів;

8) в елементі “Відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель” (LandsValuation) - відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці, а саме:

розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), зокрема: код оціночної економіко-планувальної зони згідно з додатком 2 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району); межі економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок; площа економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів); значення зональних коефіцієнтів;

значення нормативної грошової оцінки земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (середня вартість одного кв. метра земель населеного пункту, одиниці площі земель за межами населеного пункту);

інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії);

інформація про ареали агрогосподарських груп ґрунтів відповідно до підпункту 7 цього пункту;

інформація про бонітування ґрунтів відповідно до підпункту 9 цього пункту;

інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та

номер рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення нормативної грошової оцінки земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів.

Перелік відомостей про економічну оцінку земель, які вносяться до Державного земельного кадастру, визначається Мінагрополітики;

9) в елементі “Відомості про бонітування ґрунтів” (LandsSoils) - відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці, а саме:

розподіл ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці за балами бонітету, зокрема: межі ґрунтів з однаковими балами бонітету з координатами їх поворотних точок, площа ґрунтів з однаковими балами бонітету, значення бала бонітету за кожним ареалом ґрунтів;

середній бал бонітету ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці;

інформація про документи, на підставі яких проведено бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з бонітування ґрунтів, найменування органу, що його прийняв, дата проведення бонітування ґрунтів), електронні копії таких документів.

#### **Обмеження у використанні земель**

69<sup>5</sup>. Елемент “Обмеження у використанні земель” (LandsRestrictions) наведений у додатку 43 до цих вимог.

69<sup>6</sup>. Елемент “Обмеження у використанні земель” (LandsRestrictions) включає елементи, які містять відомості про обмеження у використанні земель, в яких зазначаються:

1) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів зони обмеження” (Externals) - дані згідно з додатком 11 до цих вимог;

2) в елементі “Площа обмеження” (RestrictionArea) - площа обмеження у використанні земель;

3) в елементі “Код забороненого виду діяльності” (Ban) - код забороненого виду діяльності згідно з класифікатором, який затверджується Мінагрополітики;

4) в елементі “Код обов'язків щодо вчинення певних дій” (Liability) - код обов'язків щодо вчинення певних дій згідно з класифікатором, який затверджується Мінагрополітики;

5) в елементі “Строк дії обмеження” (RestrictionTerm) - початок дії, закінчення дії та строк дії обмеження у використанні земель;

6) в елементі “Додаткова інформація” (AdditionalInfoBlock) - додаткова інформація про обмеження у використанні земель.

#### **Режимуючий об'єкт**

69<sup>7</sup>. Елемент “Режимуючий об'єкт” (ModeObject) наведений у додатку 44 до цих вимог.

69<sup>8</sup>. Елемент “Режимуючий об'єкт” (ModeObject) включає елементи, які містять відомості про режимуючий об'єкт, в яких зазначаються:

1) в елементі “Номер” (Number) - номер режимуючого об'єкта у документації;

2) в елементі “Найменування” (ModeObjectName) - найменування режимуючого об'єкта;

3) в елементі “Місцезнаходження” (ModeObjectAddress) - дані згідно з додатком 37 до цих вимог;



- 4) в елементі “Площа” (ModeObjectArea) - площа режимоутворюючого об’єкта;  
 5) в елементі “Характеристики” (ModeObjectFactor) - характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;  
 6) в елементі “Метрична інформація” (ModeObjectMetric) - метрична інформація про режимоутворюючий об’єкт.

#### Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок

69<sup>9</sup>. Елемент “Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок” (LandsValuation) наведений у додатку 45 до цих вимог.

69<sup>10</sup>. Елемент “Відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок” (LandsValuation) включає елемент (LandsValuationType) “Різновид нормативної грошової оцінки земельних ділянок”, який містить відомості про різновид нормативної грошової оцінки земельних ділянок та в якому зазначаються:

- 1) в елементі “Нормативна грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів” (MunicipalUnitNormativValuation) - дані про нормативну грошову оцінку земельних ділянок населених пунктів згідно з додатком 46 до цих вимог;
- 2) в елементі “Нормативна грошова оцінка земельних ділянок сільськогосподарського призначення” (AgriculturalNormativValuation) - дані про нормативну грошову оцінку земельних ділянок сільськогосподарського призначення;
- 3) в елементі “Нормативна грошова оцінка земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок населених пунктів)” (NonAgriculturalNormativValuation) - дані про нормативну грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок населених пунктів).

#### Нормативна грошова оцінка земель населених пунктів

69<sup>11</sup>. Елемент “Нормативна грошова оцінка земельних ділянок населених пунктів” (MunicipalUnitNormativValuation), наведений у додатку 46 до цих вимог, включає елементи, які містять відомості про нормативну грошову оцінку земельних ділянок населених пунктів, в яких зазначаються:

- 1) в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів оціночної території” (Externals) - дані згідно з додатком 11 до цих вимог;
- 2) в елементі “Площа оціночної території (населеного пункту)” (AreaNP) - дані про площу оціночної території населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
- 3) в елементі “Рік виконання” (ValuationYear) - дані про рік виконання нормативної грошової оцінки земельних ділянок;
- 4) в елементі “Опис території, оцінка земель якої проведена” (DescriptionOfTerritory) - дані про населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена, а саме:
  - в елементі “Найменування регіону” (Region) - дані про найменування області (Автономної Республіки Крим), в межах якої розташований населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
  - в елементі “Назва району” (District) - дані про назву району, в межах якого розташований населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
  - в елементі “Назва сільської, селищної, міської ради” (Rada) - дані про назву ради, в межах якої розташований населений пункт, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;

в елементі “Тип населеного пункту” (Status) - дані про тип населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена, а саме:

- елемент “Селище” (Settlement) свідчить про те, що населений пункт є селищем;
- елемент “Село” (Village) свідчить про те, що населений пункт є селом;
- елемент “Селище міського типу” (UrbanTypeSettlement) свідчить про те, що населений пункт є селищем міського типу;
- елемент “Місто” (City) свідчить про те, що населений пункт є містом;
- в елементі “Назва населеного пункту” (MunicipalUnitName) - дані про назву населеного пункту, нормативна грошова оцінка земель якого проведена;
- в елементі “Код класифікатора об’єктів адміністративно-територіального устрою України” (КОАТУУ) - дані про код населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена, згідно з Класифікатором об’єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-97;
- в елементі “Чисельність населення” (Population) - дані про чисельність населення населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена;
- 5) в елементі “Регіональний коефіцієнт (Km1)” (Km1) - дані про регіональний коефіцієнт, який характеризує залежність рентного доходу від місця розташування населеного пункту у загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва і розселення, а саме:

в елементі “Значення коефіцієнта Km1” (Km1Z) - дані про значення коефіцієнта Km1;

в елементі “Код коефіцієнта, який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції” (Km1\_1) - дані про код коефіцієнта, який характеризує чисельність населення, географічне положення, адміністративний статус населеного пункту та його господарські функції згідно з додатком 47 до цих вимог. Якщо населений пункт не відноситься до типу міст, зазначених у додатку 47 до цих вимог, елемент (Km1\_1) не зазначається;

в елементі “Код коефіцієнта, який враховує місце розташування населеного пункту у приміських зонах великих міст” (Km1\_2) - дані про код коефіцієнта, який враховує місце розташування населеного пункту в приміських зонах великих міст (міст з чисельністю населення 100 тис. чоловік і більше) згідно із додатком 48 до цих вимог. Якщо населений пункт не входить у приміську зону великих міст, зазначених у додатку 48 до цих вимог, елемент (Km1\_2) не зазначається;

в елементі “Код коефіцієнта, який застосовується для населеного пункту, віднесеного до курортного” (Km1\_3) - дані про код коефіцієнта, який застосовується для населеного пункту, віднесеного до курортного згідно із додатком 49 до цих вимог. Якщо населений пункт не належить до населених пунктів, віднесених до курортних, елемент (Km1\_3) не зазначається;

в елементі “Код коефіцієнта, який враховує місце розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи” (Km1\_4) - дані про код коефіцієнта, який враховує місце розташування населених пунктів на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, згідно із додатком 50 до цих вимог. Якщо населений пункт не розташований на території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, елемент (Km1\_4) не зазначається;

б) в елементі “Середня (базова) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту (Цнм)” (PriceM) - дані про середню (базову) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту та відомості, які використані для його розрахунку, а саме:

в елементі “Витрати на освоєння та облаштування території, гривень” (B) - дані про витрати на освоєння та облаштування території;

в елементі “Площа території, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель, гектарів” (IncludedArea) - дані про площу території, яка приймається для визначення середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель населеного пункту;

в елементі “Середня (базова) вартість 1 кв. метра земель населеного пункту, гривень” (Cnm) - значення середньої (базової) вартості 1 кв. метра земель населеного пункту;

7) в елементі “Оціночні райони” (EstimatedAreas) - дані про оціночні райони, які визначені під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту. Для зазначення відомостей про кожний оціночний район застосовується елемент “Окремий оціночний район” (EstimatedArea), який включає елементи, що містять відомості про окремий оціночний район, а саме:

в елементі “Ідентифікатор (номер) оціночного району” (RegionNumber) - дані про ідентифікатор чи номер оціночного району, який зазначений у технічній документації із оцінки земель;

в елементі “Комплексний (інтегральний) індекс цінності оціночного району (Ii)” (RegionIndex) - дані про комплексний (інтегральний) індекс цінності оціночного району;

в елементі “Площа оціночного району” (RegionArea) - дані про площу оціночного району;

в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів оціночного району” (Externals) - блок опису зовнішніх полігонів оціночного району згідно з додатком 11 до цих вимог;

8) в елементі “Економіко-планувальні зони” (EconPlanZones) - дані про економіко-планувальні зони, які визначені під час проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок населеного пункту, а саме:

в елементі “Код граничних значень коефіцієнта, який визначає містобудівну цінність території в межах населених пунктів” (LevelKm2) - дані про код граничних значень коефіцієнта, який визначає містобудівну цінність території в межах населеного пункту (Km2) згідно з додатком 51 до цих вимог;

в елементі “Окрема економіко-планувальна зона” (EconPlanZone) - дані про елементи, які містять відомості про економіко-планувальну зону, а саме:

- в елементі “Ідентифікатор (номер) економіко-планувальної зони” (ZoneNumber) - дані про номер економіко-планувальної зони, який зазначений у технічній документації;

- в елементі “Зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність економіко-планувальної зони (Km2)” (Km2) - дані про зональний коефіцієнт, який характеризує містобудівну цінність території економіко-планувальної зони (Km2);

- в елементі “Площа економіко-планувальної зони” (ZoneArea) - дані про площу економіко-планувальної зони;

- в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів економіко-планувальної зони” (Externals) - блок опису зовнішніх полігонів економіко-планувальної зони згідно з додатком 11 до цих вимог;

9) в елементі “Локальні фактори” (LocalFactors) - дані про локальні фактори та фактороутворюючі об'єкти, які визначені під час проведення нормативної грошової

оцінки земельних ділянок населеного пункту. Для зазначення відомостей про кожний локальний фактор застосовується елемент “Окремий локальний фактор” (LocalFactor), який включає елементи, що містять відомості про окремий локальний фактор, а саме:

в елементі “Код локального фактору” (LocalFactorCode) - дані про код виду локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

в елементі “Назва локального фактора” (NameFactor) - дані про назву локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

в елементі “Коефіцієнт локального фактора” (LocalFactorIndex) - дані про значення коефіцієнта локального фактора, зокрема:

- в елементі “Мінімальний допустимий коефіцієнт” (LocalFactorIndexmin) - дані про мінімальний показник коефіцієнта локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

- в елементі “Максимальний допустимий коефіцієнт” (LocalFactorIndexmax) - дані про максимальний показник коефіцієнта локального фактора згідно з додатком 52 до цих вимог;

в елементі “Назва фактороутворюючого об'єкта” (NameFactorObject) - дані про назву фактороутворюючого об'єкта;

в елементі “Тип фактороутворюючого об'єкта” (Type) - дані про тип фактороутворюючого об'єкта (1 - точка, 2 - лінія, 3 - полігон);

в елементі “Точка, за допомогою якої зазначається фактороутворюючий об'єкт” (Point) - дані про точку, за допомогою якої зазначається фактороутворюючий об'єкт;

в елементі “Блок опису ліній фактороутворюючого об'єкта” (Line) - дані про лінії, за допомогою яких зазначається фактороутворюючий об'єкт;

в елементі “Площа фактороутворюючого об'єкта” (LocalFactorArea) - дані про площу фактороутворюючого об'єкта;

в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів фактороутворюючого об'єкта” (Externals) - блок опису зовнішніх полігонів фактороутворюючого об'єкта згідно з додатком 11 до цих вимог;

в елементі “Радіус (відстань від фактороутворюючого об'єкта) буферної зони, метрів” (Bufferzone) - дані про відстань від фактороутворюючого об'єкта, на яку поширюється дія локального фактора (буферна зона);

10) в елементі “Агровиробничі групи ґрунтів” (AgroGroups) - дані про агровиробничі групи ґрунтів на території населеного пункту, нормативна грошова оцінка земельних ділянок якого проведена. Для зазначення відомостей про кожну агровиробничу групу ґрунтів застосовується елемент “Агровиробнича група ґрунтів” (AgroGroup), який включає елементи, що містять відомості про агровиробничу групу ґрунтів, а саме:

в елементі “Шифр агровиробничої групи ґрунтів” (CodeAgroGroup) - дані про шифр агровиробничої групи ґрунтів згідно з додатком 5 до Порядку ведення Державного земельного кадастру;

в елементі “Площа агровиробничої групи ґрунтів” (AgroGroupArea) - дані про площу агровиробничої групи ґрунтів;

в елементі “Блок опису зовнішніх полігонів агровиробничої групи ґрунтів” (Externals) - блок опису зовнішніх полігонів агровиробничої групи ґрунтів згідно з додатком 11 до цих вимог;

в елементі “Бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів” (BonitetBall) - дані про бал бонітету агровиробничої групи ґрунтів у розрізі сільськогосподарських угідь, а саме:

- елемент “Рілля, перелogi” (Arable) - застосовується для рілля та перелогів;

- елемент “Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)” (PerennialPlants) - застосовується для багаторічних насаджень (садів та виноградників);

елемент “Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)” (Plants) – застосовується у разі, коли відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники;

- елемент “Сіножати” (Grasslands) - застосовується для сіножатей;

- елемент “Пасовища” (Pasture) - застосовується для зазначення балу бонітету агрогрупи ґрунтів пасовищ;

11) в елементі “Бал бонітету гектара відповідних угідь на сільськогосподарському підприємстві” (BonitetBallHa) - дані про бал бонітету гектара відповідних угідь сільськогосподарського підприємства у розрізі сільськогосподарських угідь, а саме:

елемент “Рілля, перелоги” (Arable) - застосовується для ріллі та перелогів;

елемент “Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)” (PerennialPlants) - застосовується для багаторічних насаджень (садів та виноградників);

елемент “Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)” (Plants) - застосовується у разі, коли відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники;

елемент “Сіножати” (Grasslands) - застосовується для сіножатей;

елемент “Пасовища” (Pasture) - застосовується для зазначення балу бонітету агрогрупи ґрунтів пасовищ;

12) в елементі “Нормативна грошова оцінка гектара відповідних угідь у сільськогосподарському підприємстві (у гривнях)” (FarmlandsValueHa) - дані про нормативну грошову оцінку гектара відповідних угідь у сільськогосподарського підприємства (у гривнях) у розрізі угідь сільськогосподарських угідь, а саме:

елемент “Рілля, перелоги” (Arable) - застосовується для ріллі та перелогів;

елемент “Багаторічні насадження (у разі поділу на сади та виноградники)” (PerennialPlants) - застосовується для багаторічних насаджень (садів та виноградників);

елемент “Багаторічні насадження (якщо відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники)” (Plants) - застосовується у разі, коли відсутній поділ багаторічних насаджень на такі види, як сади та виноградники;

елемент “Сіножати” (Grasslands) - застосовується для сіножатей;

елемент “Пасовища” (Pasture) - застосовується для зазначення балу бонітету агрогрупи ґрунтів пасовищ.

#### Комплексні типи

70. Для внесення даних до елементів електронного документа використовуються уніфіковані типи даних (комплексні типи) згідно з додатками 4, 6, 11, 28, 31, 37 і 38, в яких зазначаються:

1) у комплексному типі “Відомості про виконавця робіт” (ExecutorInfo) - інформація про:

прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - підприємця або найменування юридичної особи, яка є розробником документації із землеустрою (CompanyName);

податковий номер юридичної особи, яка є розробником документації із землеустрою (EDRPOU);

{Абзац третій підпункту 1 пункту 70 в редакції Постанови КМ № 1115 від 23.12.2015}

податковий номер фізичної особи, яка є розробником документації із землеустрою (TaxNumber);

прізвище, ім'я, по батькові (ChiefName) та посаду (ChiefPosition) особи, що відповідає за дотримання вимог законодавства під час виконання таких робіт (Chief);

прізвище, ім'я, по батькові (ExecutorName) та посаду (ExecutorPosition) особи, яка є безпосереднім виконавцем робіт із землеустрою та/або оцінки земель, контактну інформацію (ContactInfo);

місце проживання (PostalAddress) виконавця робіт з використанням комплексного типу, зазначеного у підпункті 6 цього пункту.

Комплексний тип “Відомості про виконавця робіт” наведений у додатку 4;

2) у комплексному типі “Координати вузлів полігона об'єкта Державного земельного кадастру” (PointInfo) - дані про:

визначення вузлів полігона об'єкта Державного земельного кадастру (Point) та присвоєння UPID - унікального номера вузла полігона об'єкта Державного земельного кадастру, його ім'я (PN) та метод їх визначення (DeterminationMethod);

просторові координати точок повороту меж об'єкта Державного земельного кадастру (X, Y), точність їх визначення (MX, MY), а також відомості про закріплення їх межовими знаками (H), точність встановлення межових знаків (MH), опис точки (Description).

Комплексний тип “Координати вузлів полігона об'єкта Державного земельного кадастру” наведений у додатку 6;

3) у комплексному типі “Межа об'єкта” (Boundary) - дані про:

опис меж (ліній, поліліній) об'єкта Державного земельного кадастру, угідь, обмежень, частини земельної ділянки (об'єкта), на яку поширюється право користування, та присвоєння унікальних номерів полілінії об'єкта, номерів вузлів її початку та закінчення;

замкнутість ліній (поліліній) об'єкта в межах об'єкта Державного земельного кадастру.

Комплексний тип “Межа об'єкта” (Boundary) наведений у додатку 11;

4) у комплексному типі “Дані про фізичну особу” (NaturalPerson) - відомості про: прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи з використанням комплексного типу, зазначеного у підпункті 7 цього пункту;

податковий номер фізичної особи (TaxNumber);

документ, що посвідчує особу (Passport) (назва документа (DocumentType), серія (PassportSeries), номер (PassportNumber), дата видачі (PassportIssuedDate) та орган, який видав документ (IssuanceAuthority);

додаткові дані про фізичну особу (AdditionalInfo);

громадянство фізичної особи (Citizenship);

місце проживання фізичної особи (Address) з використанням комплексного типу, зазначеного у підпункті 6 цього пункту.

Комплексний тип “Дані про фізичну особу” наведений у додатку 28;

5) у комплексному типі “Дані про юридичну особу” (LegalEntity) - такі відомості: найменування юридичної особи (Name);

податковий номер юридичної особи (EDRPOU);

місцезнаходження юридичної особи (Address) з використанням комплексного типу, зазначеного у підпункті 6 цього пункту;

додаткова інформація про юридичну особу (AdditionalInfo).

Комплексний тип “Дані про юридичну особу” наведений у додатку 31;

6) у комплексному типі “Адреса” (Address) - такі дані:

код країни згідно з Класифікатором країн світу ДК007-96 (Country);  
поштовий індекс (ZIP);  
назва адміністративно-територіальної одиниці (Region);  
назва району області, м. Києва або м. Севастополя чи міста обласного значення (District);  
назва міста, селища чи села (Settlement);  
вулиця (проспект, бульвар, провулок, узвіз тощо) (Street);  
номер будинку (Building);  
номер корпусу (Block);  
номер квартири (офісу) (BuildingUnit).  
Комплексний тип “Адреса” наведений у додатку 37;  
7) у комплексному типі “Прізвище, ім’я, по батькові” (FullNameType) - прізвище (LastName), ім’я (FirstName) та по батькові (MiddleName) фізичної особи.  
Комплексний тип “Прізвище, ім’я, по батькові” наведений у додатку 38.

#### Електронний цифровий підпис електронного документа

71. Залежно від порядку формування та проведення перевірки електронного документа його зміст доповнюється елементами, які включають електронний цифровий підпис та відомості про осіб, відповідальних за формування даних електронного документа.

72. Електронний цифровий підпис в електронному документі накладається згідно із Законами України “Про електронні документи та електронний документообіг” і “Про електронний цифровий підпис”.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Андрейцев В. Конституційно – правові обмеження використання права власності на землю // Конкуренція. – 2004. – № 3. – С. 37 – 41.
2. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. – К., 2001. – 213 с.
3. Безсмертна Н. В. Обмеження та обтяження права власності в законодавстві України / Н.В. Безсмертна // Право України. – 2005. – № 1. – С. 103–105.
4. Быстров Г.Е. Земельная и аграрная реформы в зарубежных странах: правовая теория и практика. – Минск.: БГЭУ, 1999. – 196 с.
5. Булыгин С.Ю. Агрофизическая характеристика почв и проектирование их противоэрозионной защиты // Почвоведение. – 1990. – № 5. – С. 107 – 117.
6. Булыгин С. Ю. Агрорландшафты и почвенно-эрозионное районирование Украины / С. Ю. Булыгин // Почвоведение. – 1998. – № 4. – С. 474–482.
7. Бусуйок Д. В. Поняття та види обмежень щодо розпорядження земельною ділянкою / Д.В. Бусуйок // Земельне право України. – 2006. – № 6. – С. 27 – 32.
8. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Д. В. Бусуйок; НАН України; Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2005. – 20 с.
9. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія / Д.В. Бусуйок. – К.: ТОВ Видавництво «Юридична думка», 2006. – 144 с. – ISBN № 966–8602–38–2.
10. Бюджетний кодекс України від 08.07.2010 № 2456/VI-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2456/17-вр>.
11. Васильева М.И. Публичные интересы в экологическом праве. – М.: Изд – во МГУ, 2003. – 425 с.
12. Ващишин М.Я. Земельні правовідносини у селянських (фермерських) господарствах: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.06. – Львів, 2000. – 193 с.
13. Вегера С. Обмежені майнові права на землю в системі бухгалтерського обліку підприємств республіки Білорусь та інших країн / С. Вегера // Вісник ТНЕУ. – 2011. – № 4. – С. 152 – 157 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.library.tame.edu.ua>
14. Веклич О.О. Економічний механізм екологічного регулювання в Україні / О.О. Веклич. – К.: Український інститут дослідження навколишнього середовища і ресурсів, 2003. – 88 с.
15. Великий тлумачний словник сучасної української мови. – К.: Оранта,

1998. – 680 с.
16. Вершило Н.Д. Эколого-правовые основы устойчивого развития; автореф. ... дисс.-ра юрид.наук/ Н.Д. Вершило; Росс. акад. наук. Ин-т гос-ва и права. – М., 2008. – 51 с.
  17. Водний кодекс України від 06.06.1995 № 213/95-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/214/95-вр>.
  18. Гедеман Ю.В. Преобразование понятия права собственности // Право и хозяйство. – 1922. – № 10. – С. 11-14.
  19. Голдрат Элияхурло М. Цель. Процесс непрерывного совершенствования. / Голдрат Элияху М., Кокс Джефф – Минск: Попурри, 2004. – 556 с.
  20. Голян В.А. Переформатування відносин власності у землекористуванні: вибір стратегічних альтернатив / В.А. Голян, Д.С. Нірода, А.Б. Поліщук // Агросвіт. – 2011. – № 22. – С. 83 – 96.
  21. Господарський кодекс України / Господарський процесуальний кодекс України: станом на 1 лип. 2007 р. / Міністерство юстиції України. – Офіц. вид., із змін. та доп. – К.: Ін Юре, 2007.– 320 с. – (Сер. “Кодекси України”) – ISBN № 978 – 966 – 313 – 343 – 0.
  22. Гуляев А.М. Русское гражданское право. Обзор действующего законодательства и проекта Гражданского уложения: Пособие к лекциям. – К.: Типография Императорского Университета Св. Владимира, 1907. – 438 с.
  23. Гримм Д.Д. Лекции по догме римского права: Пособие для слушателей. – 2 – е изд., испр. и доп. – СПб.: Типография М.М.Стасюлевича, 1909. – 408 с.
  24. Гуцуляк Г.Д. Сталий розвиток землекористування: методологічні аспекти управління: [монографія] / Г.Д. Гуцуляк. Чернівці: Прут, 2010. – 365 с.
  25. Гуцуляк Ю. Оптимізація природного середовища: її критерії, проблеми та напрями їх вирішення: [текст] / Ю. Гуцуляк// Землевпоряд. вісн. — 2009. — № 1. — С. 34 – 39.
  26. Даниленко А.С. Актуальні проблеми та перспективи розвитку земельних відносин [текст] / А.С. Даниленко, І.П. Манько // Агросвіт. – 2006. – № 4. – С. 18 – 23.
  27. Данилишин Б.М. Рентна політика в Україні / Б.М. Данилишин, В.С. Міщенко. – К.: РВПС України НАН України, 2004 – 68 с.
  28. Декларация по окружающей среде и развитию: Декларация Организации Объединенных Наций, 14 июня 1992 г., Рио-де-Жанейро // Действующее международное право : в 3 т. / сост. Ю.М. Колосов, Э.С. Кривчикова. – М. : Изд-во Моск. Независим. ин-та междунар. права, 1997. – Т. 3. – С. 721 – 723.
  29. Декларацією про державний суверенітет України від 16.07.1990 р. Верховна Рада Української РСР.
  30. Дембо Л.И. Почерки современного аграрного законодательства капиталистических стран. – М, 1962. – 179 с.
  31. Державні будівельні норми і правила СРСР. ДНП 2.04.02.-84.
  32. Державні будівельні норми України. ДБН 360-92\*\*.
  33. Державні будівельні норми України. ДБН Б.2.4-395.
  34. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів затверджено наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 р. N 173 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96>.
  35. Детермінанти соціально-економічного розвитку підприємств: монографія [С.В. Мішенін, О.М. Ковальова, В.В. Пилипенко та ін.]; за ред. д.е.н., проф. Є.В. Мішеніна. – Суми: «Сумський національний аграрний університет», 2011. – 336 с.
  36. Деякі інституціональні аспекти земельних відносин в Україні: стан та напрями удосконалення. / [І.К. Бистряков, О.С. Новоторов, Т.С. Ніколаєнко та ін.] – К.: РВПС України НАН України, 2002. – 134 с.
  37. Діалог фахівців: Що запозичимо у німців? // Землевпоряд. вісн. – 2012. – № 7. – с. 21 – 22.
  38. Добряк Д.С. Визначення збитків, спричинених обмеженням прав власників землі і землекористувачів / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Земельні ресурси України в контексті реформування земельних відносин: сьогодні та майбутнє: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., Київ, 10 черв. 2011 р. – К.: Урожай, 2011. – С. 24 – 25.
  39. Добряк Д.С. Вплив обмежень у сільськогосподарському землекористуванні на нормативну грошову оцінку орних земель на прикладі Київської області / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Землевпоряд. вісн. – 2012. – № 12. – С. 35 – 38.
  40. Добряк Д.С. Еколого-економічні засади реформування землекористування в ринкових умовах / Д.С.Добряк, Д.І. Бабміндра. – К.: Урожай. – 2006. – 336 с.
  41. Добряк Д.С. Землеустрій — наукова основа раціонального використання та охорони земельних ресурсів / Д. Добряк, А. Мартин. // Землеустрій і кадастр. – 2006. – № 1. – С. 10 – 16.
  42. Добряк Д.С. Класифікація орних земель за придатністю ґрунтів для вирощування окремих сільськогосподарських культур, як наукова основа обмежень у сільськогосподарському землекористуванні / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Землевпоряд. вісн. – 2013. – №7. – С. 26 – 30.
  43. Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологобезпечного використання / Д.С. Добряк, О.П. Канаш, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. – К.: Урожай, 2009. – 464 с.
  44. Добряк Д.С. Методология определения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных ограничениями в использовании земель / Д.С.

- Добряк, Т.М. Недашковская // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. М.: – 2013. – № 5 (101). – С. 32 – 36.
45. Добряк Д.С. Механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями у землекористуванні / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Землевпоряд. вісн. – 2012. – №11. – С. 20 – 24.
  46. Добряк Д.С. Наукові засади формування обмежень та обтяжень у використанні земель / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Землеустрій і кадастр. – 2011. – № 4. – С. 312.
  47. Добряк Д.С. Проблеми сучасного землеустрою в Україні / Д.С.Добряк // Землевпоряд. вісн. – 2012. – № 1. – С. 30 – 35.
  48. Добряк Д.С. Теоретико-методологічні засади визначення втрат, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні / Д.С. Добряк, Т.М. Недашківська // Землевпоряд. вісн. – 2012. – № 5. – С. 28 – 32.
  49. Добряк Д.С. Формування та оцінка обмежень у землекористуванні / Д.С.Добряк, Т.М. Недашківська / Землеустрій і кадастр. – 2012. – № 2. – С. 3 – 7.
  50. Добряк Д.С., Канааш О.П., Розумний І.А. Класифікація та еколого-безпечне використання сільськогосподарських земель. – К.: Інститут землеустрою УААН, 2001. – 307 с.
  51. *Довідник із землеустрою / за ред. Л.Я. Новаковського.* – 4-те вид., перероб. і доп. – К.: Аграр. наука, 2015. – 492 с.
  52. Дорн Л.Б. Догма римського права: Лекції. – Б.м., 1880 – 81 гг. – 602 с.
  53. Дорогунцов С.І. Сталий розвиток - цивілізаційний діалог природи і культури / С.І.Дорогунцов, О.М. Ральчук // Вісн. НАН України. – 2001. – № 10. – С. 17.
  54. Дорош Й. М. Еколого-економічні імперативи реформування земельних відносин в умовах ринку / Й. М. Дорош, О. С. Дорош // Землевпоряд. вісн. – 2012. – № 3. – С. 30 – 34.
  55. Дорош Й. М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук : спец. 08.00.06 / Й. М. Дорош; Рада по вивч. продукт. сил України. – К., 2007. – 21 с.
  56. Дорош Й. М. Теоретико-методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні: [монографія] / Й. М. Дорош. – К.: ВППОЛ, 2011. – 286 с.
  57. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й.М. Дорош. – К.: ЦЗРУ, 2007. – 236 с.
  58. Дорош Й.М. Стратегія використання земель України у сучасному вимірі / Й.М. Дорош, М. П. Стецюк, С.О. Осипчук // Розвиток продуктивних сил України: від В.І. Вернадського до сьогодення : матеріали ювіл. міжнар. наук. конф. Ч. 3. – К. : РВПС України НАН України, 2009. – С. 268 – 269.
  59. Дорош Й.М. Пілотний проект моделі сталого розвитку землекористування території Розважівської сільської ради Іванківського району Київської області / Й.М. Дорош, М.П. Стецюк, С.О. Осипчук // Землевпоряд. вісн. – 2005. – № 1. – С. 14 – 18.
  60. Дорош Й.М. Формування та облік обмежень у використанні земельних ділянок / Й.М. Дорош // Землевпоряд. вісн. – 2006. – № 2. – С. 61 – 63.
  61. Дорош Й.М., Стецюк М.П., Процевська С.В., Кутовська О.В. Проблеми вдосконалення земельних відносин у Київській області // Земельні відносини і просторовий розвиток в Україні. Ч. II. – К.: РВПС України НАН України, 2006. – С. 239 – 242.
  62. Дорош Й.М. Прогнозно-планувальні функції землеустрою та перспективи розвитку територій / Й.М.Дорош, М.П.Стецюк, С.О. Осипчук // Землевпоряд. вісн. – 2011. – № 12. – С. 20 – 27.
  63. Дорош Й.М. Інститути сільськогосподарського землекористування, проблеми функціонування та шляхи їх вирішення / Й.М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2014. – № 3 – 4. – С. 4 – 11.
  64. Дорош Й.М. Методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж частини земельної ділянки, на яку поширюється право суборенди, сервітуту / Й.М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2015. – № 1. – С. 27 – 34.
  65. Дорош Й.М., Дорош О.С. Державні стандарти, норми і правила як механізм формування інституціонального середовища територіального планування землекористування / Й.М. Дорош, О.С. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2015. – № 2 – 3. – С. 3 – 12.
  66. Дорош Й.М., Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади формування обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки: [монографія] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінв Д.С., 2016. – 656 с.
  67. Дорош Й.М. Методологічні основи встановлення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку в процесі землеустрою / Й.М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2016. – № 1 – 2. – С. 4 – 15.
  68. Дорош Й.М. Наукове обґрунтування сутності понять «обмеження у використанні земель» і «обтяжень прав на земельну ділянку» / Й.М. Дорош, А.М. Третяк // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2016. – № 3. – С. 40 – 46.
  69. Дорош Й.М., Купріянич І.П. Окремі аспекти формування та державної реєстрації еколого-технологічних обмежень у використанні земель / Й.М. Дорош, І.П. Купріянич // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2017. – № 1. – С. 13 – 20.

70. Дорош Й.М., Купріянич І.П. Проблемні аспекти розроблення проектів землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів / Й.М. Дорош, І.П. Купріянич // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2016. – № 4. – С. 11 – 18.
71. Дорош О. С. , Буряк Р.І., Купріянич І.П. Землевпорядний регламент як інструмент планування розвитку землекористування в Україні / О.С. Дорош, Р.І. Буряк, І.П. Купріянич // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2017. – № 2. – С. 20 – 27.
72. Дорош О. С. Екологічнобезпечний економічний розвиток сільських територій і територіальний землеустрій / О. Дорош // *Землевпоряд. вісн.* – 2011. – № 7. – С. 30 – 33.
73. Дорош О. С. Економіко-екологічні засади розвитку землекористування сільських територій / О. С. Дорош // *АгроСвіт*. – 2012. – № 20. – С. 2 – 5.
74. Дорош О.С. Стимулювання раціонального землекористування як економічний механізм поліпшення екологічного стану земельних ресурсів [Текст] / О.С. Дорош // *Вісник аграрної науки*. – 2006. – № 11. – С. 59 – 61.
75. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: монографія / О.С. Дорош. – Херсон: Грінв Д.С., 2012. – 434с.
76. Дорош О.С. Просторова організація сільськогосподарського землекористування / О.С. Дорош // *Агросвіт*. – 2012. – № 17. – С. 2 – 4.
77. Дорош О.С. Теоретичні засади зонування земель в Україні: монографія / О.С. Дорош, Н.В. Ісаченко, А.Г. Мартин, С.О. Осипчук, Г.К. Лоїк. – К.: МВЦ «Медінформ», 2011. – 183 с.
78. Дорош О.С. Методологічні засади формування інституціонального середовища територіального планування землекористування в Україні / О.С. Дорош // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2013. – № 1 – 2. – С. 13 – 18.
79. Дорош О.С. Територіальне планування як чинник підвищення рівня капіталізації земель сільських територій / О.С. Дорош // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2014. – № 3 – 4. – С. 42 – 48.
80. Дорош О.С.. Методичні підходи до розробки проектів землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць / О.С. Дорош // *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. – 2015. – № 1. – С. 44 – 49.
81. Дребот О. І. Особливості інституціоналізації лісового сектору економіки в умовах сталого розвитку / О. І. Дребот // *Національне господарство України: теорія та практика управління: [зб. наук, пр.] / Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України»*. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2012. – С. 182 – 191.
82. Другак В.М. Екологія землекористування в системі суспільних інтересів / В.М. Другак, Н.А. Третяк // *Земельне право України: теорія і практика*. – 2012. – № 4. – С. 10 – 19.
83. Другак В.М. Економіка сільськогосподарського землекористування: теорія, методологія та практика: дис. доктора екон. наук: 08.00.06 / В.М. Другак. — К., 2011. — 560 с.
84. ДСТУ-Н Б Б.1.1-12:2011 Настанова про склад та зміст плану зонування території (зонінг) – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://dnaop.com/html/29582/doc-%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3-%D0%9D\\_%D0%91\\_%D0%91.1.1-12\\_2011](http://dnaop.com/html/29582/doc-%D0%94%D0%A1%D0%A2%D0%A3-%D0%9D_%D0%91_%D0%91.1.1-12_2011)
85. Екологія та охорона навколишнього середовища :словник-довідник / [А.Я. Сохнич, М.В. Андріішин, В.В.Снітинський та ін.] за ред. А.Я. Сохнича. – Л.: Укр. технології, 2006. – 253 с.
86. Економічна енциклопедія: у 3 т. / [за ред. С.В. Модерного]. – К.: Академія, 2002. – 952 с.
87. Емельянова Т.А. Опыт организации рационального природопользования в зарубежных странах / Т.А. Емельянова, Д.В. Новиков // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель*. – 2011. – № 5. – С. 58 – 72.
88. Ерофеев Б.В. Основы земельного права (теоретические вопросы). – М.: Юрид. лит., 1971. – 328 с.
89. Закон України «Про автомобільні дороги» від 8 вересня 2005 року № 2862-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2862-15/page>.
90. Закон України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку» від 8 лютого 1995 року N 39/95-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/39/95-вр>.
91. Закон України «Про гідрометеорологічну діяльність» від 18 лютого 1999 року № 443-XIV // *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. – 1999. – № 16. – Ст. 95.
92. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.
93. Закон України «Про екологічну мережу України» від 24 червня 2004 року N 1864-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1864-15>.
94. Закон України «Про електроенергетику» від 16 жовтня 1997 року № 575-97-ВР // *Відомості Верховної Ради України (ВВР)*. – 1997. – № 46. – Ст. 1.
95. Закон України «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення» від 24.02.1994 № 4004-XII [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/4004-12>.

96. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15/page>.
97. Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон» від 09.07.2010 № 2480-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2480-17/page>.
98. Закон України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації» від 13.07.2000 № 1908-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1908-14>.
99. Закон України «Про меліорацію земель» від 14 січня 2000 року № 1389-XIV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1389-14>.
100. Закон України «Про державну підтримку сільського господарства України» № 1877 – IV від 24 червня 2004 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/>
101. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1998. – № 46-47. – Ст 280.
102. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року № 962-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/962-15/page>.
103. Закон України «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 року № 1805-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1805-14/page>.
104. Закону України «Про державний кордон України» від 4 лист. 1991 р. № 1777-12 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1777-12>.
105. Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 року №1264-XII [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1264-12/page>.
106. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2004. – № 15. – Ст. 229.
107. Закон України «Про пестициди і агрохімікати» від 02.03.1995 № 86/95-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/86/95-вр>.
108. Закон України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 року № 1699-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2000. - № 31. - Ст. 250.
109. Закон України «Про правовий режим воєнного стану» від 12.05.2015 № 389-VIII [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/389-19>.
110. Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» від 17.02.2011 № 3041-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3041-17>.
111. Закон України «Про правовий режим надзвичайного стану» від 16.03.2000 № 1550-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1550-14>.
112. Закон України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» 27 лютого 1991 року № 791а-XII [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/791a-12>.
113. Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16 червня 1992 року № 2456-XII [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>.
114. Закон України «Про тваринний світ» від 13 груд. 2001 р № 2894-14 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2894-14>.
115. Закон України «Про рослинний світ» від 9 квітня 1999 року № 591-XIV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/591-14>.
116. Закон України «Про стандартизацію» від 17 травня 2001 року № 2408-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 2001. - № 31. - Ст. 145.
117. Закон України «Про телекомунікації» від 18 листопада 2003 року № 1280-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1280-15>.
118. Закон України «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність» від 23 грудня 1998 року № 353-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 1999. - № 5-6. - Ст. 46.
119. Закон України «Про транспорт» від 10 листопада 1994 року № 232/94-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). - 1994. - № 54. - Ст. 446.
120. Закон України «Про трубопровідний транспорт» від 15 травня 1996 року № 192/96-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/192/96-вр>.
121. Закон України «Про фермерське господарство» від 19.06.2003 № 973-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/973-15>.
122. Закон України «Про Червону книгу України» від лютого 2002 року № 3055-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3055-14>.
123. Закону України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 року № 1345-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1345-15>.



124. Закону України «Про гідрометеорологічну діяльність» від 18 лютого 1999 року № 3370 / IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1999. – № 16. – Ст. 95.
125. Закону України «Про залізничний транспорт» від 04.07.1996 № 273/96-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/273/96-вр>.
126. Закону України «Про курорти» від 05.10.2000 № 2026-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2026-14>.
127. Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» 17.02.2011 № 3038-VI [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>.
128. Закону України «Про фізичний захист ядерних установок, ядерних матеріалів ...» від 28.12.2015 № 2064-14 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2064-14>.
129. Засульська Т.М. Грунти Київської області / Т.М. Засульська, І.Г. Захарченко // К.: Урожай, 1969. – 60 с.
130. Зарубежный опыт: теория и практика. Земельные реформы в странах Восточной Европы // Вопросы экономики. – 1991. – № 6. – С. 122 – 124.
131. Заяць В.М. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: монографія / В.М. Заяць. – К.: ННЦІАЕ, 2011. – 390 с.
132. Земельна реформа на регіональному рівні (на прикладі Київської області за 1991–2011 роки) : [монографія] / за заг. ред. Й. М. Дороша. – К.: Промінь, 2011. – 156 с.
133. [Земельне право: підручник / за ред. В.І. Семчика і П.Ф. Кулинич. – К., 2001. – С. 17.
134. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/page>.
135. Земельні банки і фонди – інструменти для розвитку сільських територій // Землевпоряд. вісн. – 2012. – № 3. – С. 11 – 15.
136. Земельное законодательство в зарубежных странах. – М., 1982. – 230 с.
137. Ібатуллін Ш.І. Капіталізація земель приміських зон великих міст: теорія, методологія, практика: [монографія] / Ш.І. Ібатуллін. – К.: НАУ, 2007. – 260 с.
138. Ібатуллін Ш.І., Хвесик М.А., Дорош Й.М. Стан та перспективи капіталізації земельних ресурсів регіону в контексті сталого розвитку України: [монографія]. — НВП «Ви-во «Наукова думка» НАН України», 2014. – 198 с.
139. Калінчик М.В. Наукові основи економічної адаптації сільського господарства до навколишнього середовища / М.В. Калінчик. – К.: РВПС НАН України, 1997. – 263 с.
140. Канащ О.П. Принципи класифікації земель як основи раціонального використання земельних ресурсів [Текст] / О.П. Канащ // Вісник аграрної науки. – 2002. – № 3. – С. 63 – 66.
141. Канащ О.П. Сучасне співвідношення екологічних і економічних проблем землекористування [Текст] / О.П. Канащ // Землевпоряд. вісн. – 2010. – № 5. – С. 27 – 28.
142. Копылов А.В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. – М.: Статут, 2000. – 255 с. – (Новые имена).
143. Ковалів О.І. Грунтовоохоронний устрій території схилів земель в Прикарпатті / О.І. Ковалів // Біоконверсія органічних відходів народного господарства і охорона навколишнього середовища: Тези доп. II Міжнарод. конгр. – Івано-Франківськ. – 1992. – С. 10 – 14.
144. Ковальчук І.П. Ерозійні процеси Західного Поділля: польові, стаціонарні, експериментальні та морфо метричні дослідження: Монографія. – Київ-Львів: Ліга-Прес, 2013. – 296 с.
145. Ковальчук І.П. Роль ерозійних процесів в зміні стану флювіальних систем західного регіону України / І.П. Ковальчук // Екологія земельних ресурсів: проблеми, сучасність, майбутнє. – Львів, 1995. – С. 65 – 69.
146. Кожурин Ф. Управление мриродопользованием и охраной окружающей среды в регионе / Ф. Кожурин // Плановое хозяйство. – 1989. – № 7. – С. 106 – 110.
147. Козак В. Є. Управлінський облік за теорією обмежень: загальна характеристика / В. Є. Козак // Вісник Хмельницького національного університету. – 2009. – № 6. – С. 170 – 174.
148. Колодій А.М., Копейчиков В.В., Лисенков С.Л. та ін. Теорія держави і права: Навч. посібник. – К., 1995. – С. 95].
149. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР[Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/254/96-вр>.
150. Концепція державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні па період до 2020 року: розпорядження Кабінету Міністрів України № 71.1-р від 17 червня 2009 року // Землевпоряд. вісн. – 2009. – № 7. – С. 8 – 59.
151. Концепція зонування земель в Україні : проект // Землевпоряд. вісн. – 2008. – № 6. – С. 19 – 23.
152. Краснова И.О. Экологическое право США: сравнительно-правовое исследование: Автореф. дис. ... д-ра юрид. Наук. – М., 1997. – 32 с.
153. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації // Юридичний журнал. – 2003. – № 10. – С. 64 – 68.
154. Кулинич П.Ф. Право добросусідства за земельним законодавством України / П.Ф. Кулинич. Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 32.
155. Кулинич П.Ф. Закон про держреєстрацію прав на нерухомість: проблеми

- застосування [Електронний ресурс] / П. Кулініч // Юрид. газета. – 2005. – 7 лют., №1 (37). – Режим доступу: <http://www.yur-gazeta.com/oarticle/1268/>.
156. Курдиновский В.И. К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. – Одесса: Экономическая типография, 1899. – 387 с.
157. Курило В.І., Моторна Т.С. Основи земельного права України: Навч. посіб. / за заг. ред. В.З. Янчука. – К.: Магістр – XXI сторіччя, 2006. – 160 с.
158. Курильців Р.М. Методичні підходи до оцінки втрат сільськогосподарського виробництва внаслідок погіршення якості угідь / Р.М.Курильців // Землевпоряд. вісн. – 2006. – № 1. – С. 66 – 69.
159. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-ХІІ [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/3852/XII-vr>.
160. Лоський К. Історія і система римського приватного права. Т.3. Спеціальна частина системи. Шиток 1. Наука про права речові. – Б.м.: Видавництво Українського університету в Празі, 1923. – 103 с.
161. Лупенко Ю.О. Концентрація сільськогосподарського землекористування в сучасних умовах / Ю.О. Лупенко // Трансформація земельних відносин до ринкових умов: зб. матер. XI річних зборів Всеукр. конгресу вчених економ.- аграр., Киев, 26 – 27 лют. 2009 р. / редкол.: П.Т. Саблук [та ін.]. – К.: ННЦ ІАЕ, 2009. – С. 154 – 156.
162. Марецоль Теодор. Учебник римского гражданского права / Пер. с последнего (8 – ого) издания немецкого подлинника. – М., 1867. – 487 с.
163. Мартин А.Г. Индексация нормативі втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва / А.Г. Мартин, О. Шиянов // Землевпоряд. вісн. – 2011. – № 7. – С. 20 – 24.
164. Методичний посібник та нормативні матеріали для розробки адаптивно-ландшафтних систем землеробства/ Під загальною редакцією: акад. РАСГН А. Н. Каштанова, акад. РАСГН А. П. Щербакова, д. с.-г. н. Г. Н. Черкасова. – Курськ, Твер: Чудо, 2001. – 260 с.
165. Міщенко В.С. Концепція платного природокористування в Україні / В.С. Міщенко // Економіка України. – 1999. – № 7. – С. 68 – 73.
166. Нарис про ґрунти радгоспу Білогородський с. Білогородка Києво-Святошинського району Київської області. – К.: Київське відділення інституту «Укрземпроект», 1975. – 84 с.
167. Недашківська Т.М. Оцінка відшкодування збитків сільськогосподарського виробництва власникам землі та землекористувачам у розі вилучення (оренди сільськогосподарських угідь під лінійні об'єкти) / Т.М. Недашківська // Економіка та управління АПК. Вип. 7(93), Біла Церква. – 2012. – С. 78 – 82.
168. Недашківська Т.М. Оцінка обмежень (обтяжень) у використанні земель сільськогосподарського призначення / Т.М. Недашківська // Економіка та управління АПК. Вип. 5(85) - Біла Церква. 2011. – С. 70 – 74.
169. Недашківська Т.М., Добряк Д.С. Формування та оцінка обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні / Т.М. Недашківська, Д.С. Добряк: Наукова монографія. – К., 2014. – 164с.
170. Новаковський Л.Я. Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні / Л.Я. Новаковський, А.М. Третяк. – К.: Інститут землеустрою УААН, 2000. – 54 с.
171. Новоторов О.С. Економіка землегосподарювання: теорія, методологія / О.С. Новоторов; за ред. Б.М. Данилишина. – К.: ДКС центр, 2009. – 628 с.
172. Нормативи ґрунтозахисних контурно-меліоративних систем землеробства/ За ред. О. Г. Тараріко, М. Г. Лобаса. – УААН, Держкомзем, Інститут агроекології та біотехнології, Аграрний інститут НВАТ «Агроінком». – Київ, 1998.–158 с.
173. Носік В.М. Межі здійснення права власності на землю: теорія і практика. Ученые записки Таврического национального университета им. В.И. Вернадского Серия «Юридические науки». Том 25 (64). 2012. – № 1. – С. 141 – 150.
174. Панченко П.П. Аграрна історія України: навч. посіб. / П.П. Панченко, Ю.Ф. Мельник, В.А. Вергунов. – К.: Просвіта, 2007. – 532 с.
175. Подопрігора А.А. Основы римского гражданского права: Учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов. – 2- е изд., перераб. – К.: Вентури, 1995. – 288 с.
176. Погрібний О.О. Обмеження прав на землю // Земельний кодекс України: Науково – практичний коментар / В.І.Андрейцев, Г.І.Балюк, А.П.Гетьман та ін.; за ред.В.І.Семчика. – К.: Видавничий Дім Ін Юре, 2003. – Гл.18. – С. 335 – 349.
177. Попова О.Л. Оцінка суспільних збитків і розміру відшкодування за погіршення якості сільськогосподарських земель / О.Я. Попова // Економіка України. – 2013. – № 3 (616). – С. 47 – 56.
178. Порядок консервації земель затверджений наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 26.04.2013 № 283 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0810-13>.
179. Постанова Кабінету Міністрів України від 11.12.1999 № 2262 «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/ru/2262-99-p>.
180. Постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.1998 № 2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/2024-98-p>.
181. Постанова Кабінету Міністрів України від 20.03.1992 № 144 «Про затвердження Положення про зону особливого режиму в районі

- державного кордону України з Республікою Молдова» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/144-92-п>.
182. Постанова Кабінету Міністрів України від 27.07.1998 № 1147 «Про прикордонний режим» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1147-98-п>.
183. Постанова Кабінету Міністрів України від 31.01.2001 № 87 «Про порядок використання земель у зонах їх можливого затоплення внаслідок повеней і паводків» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/87-2001-п>.
184. Постанова КМ України «Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17.11.1997р. № 1279.// [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1279-97-п>.
185. Правила охорони ліній електрозв'язку затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 29 січня 1996 р. № 135 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/135-96-п>.
186. Правила охорони магістральних трубопроводів затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р. N 1747 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1747-2002-п>.
187. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>
188. Постанова Кабінету Міністрів України від «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19 квітня 1993р. [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: [zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-п](http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-п).
189. Проект ЗУ «Про зонування земель» – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc34?id=&pf3511=34800&pf35401=137690>.
190. Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання: Постанова Кабінету Міністрів України № 2262 від 11.12.1999 р. // Офіційний вісник України, – 1999. – № 50.
191. Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель: Постанова Кабінету Міністрів України № 681 від 26 травня 2004 року // Офіційний вісник України. – 2004. – № 21. – Ст. 1429.
192. Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб : Постанова Кабінету Міністрів України № 502 від 11 квітня 2002 року // Офіційний вісник України. – 2002. – № 15. – Ст. 818.
193. Про затвердження Порядку реєстрації об'єктів державної експертизи земельпорядної документації та типової форми її висновку: постанова Кабінету Міністрів України № 974 від 12.07.2006 р. // Офіційний вісник України. – 2006. – № 28. – Ст. 2031.
194. «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок непроведення робіт з рекультивациі порушених земель»: постанова Кабінету Міністрів України № 1098 від 17.12.2008 року // [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-п>.
195. Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу»: постанова Кабінету Міністрів України № 963 від 25 липня 2007 року [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-п>.
196. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів (ДСП 173-96): наказ Міністерства охорони здоров'я України № 173 від 19.06.1996 р.
197. Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць: постанова Кабінету Міністрів України від 13 березня 2002 р. № 318 // Офіційний вісник України. – 2002.
198. Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення: постанова Кабінету Міністрів України № 1094 від 25.08.2004 р. // Офіційний вісник України. – 2004. – № 34. – Ст. 2261.
199. Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку: постанова Кабінету Міністрів України від 29.01.1996 р. № 135/-1996.
200. «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства»: постанова Кабінету Міністрів України від 27. 10. 97 року № 171 // Офіційний вісник України. – 1997.
201. Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів: постанова Кабінету Міністрів України № 2024 від 18.12.1998 р. // Офіційний вісник України. – 1998. – № 51.
202. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель: наказ

- Держкомзему України від 10.11.2004 року № 366/1–2004.
203. Рабінович П., Панкевич І. Обмежування прав людини: загальнотеоретична характеристика // Юридична Україна. – 2003. – № 8. – С.9 – 14.
  204. Руснак П.П. Економіка природокористування : навч. посіб. [для студ. економ, спец. с.-г. вузів] / П.П. Руснак. - К.: Вища школа, 1992. – 318 с.
  205. Самончик О.А. Ограничение права землепользования сельскохозяйственных предприятий. – М.: Наука, 1989. – 95 с.
  206. Свиридова Л.А. Економічні та екологічні інструменти державного адміністрування раціонального використання та охорони земель: Дис... канд. екон. наук: 08.00.06 / Л.А. Свиридова. – К., 2017. – 213 с.
  207. Синайский В.И. Русское гражданское право. Выпуск 1. Общая часть. Вещное право. Авторское право. – 2 – е изд., испр. и доп. – К.: Типо – Литография Прогресс, 1917. – 300 с.
  208. Семчик В.І. Стаття 85 Право власності на землю іноземних держав // Земельний кодекс України: Науково – практичний коментар / В.І.Андрейцев, Г.І.Балюк, А.П.Гетьман та ін.; за ред. В.І. Семчика. – К.: Видавничий Дім Ін Юре, 2003. – С. 259.
  209. Севрюкова И.Ф. Виды ограниченных вещных прав и владение в системе украинского гражданского законодательства: Дис... канд. юрид. наук: 12.00.03. – К., 1998. – 218 с.
  210. Структура, динаміка та розподіл земельного фонду України (станом на 01.01.2015 р.) / Державний комітет із земельних ресурсів України. – К.: Держкомзем, 2014. – 104 с.
  211. Ступень М.Г. Стратегічні напрями використання та охорони природних ресурсів / М.Г. Ступень, Р. Тарантула // Аграрна економіка. – 2009. – № 3 – 4. – С. 67 – 71.
  212. Технічні правила ремонту і утримання вулиць та доріг населених пунктів затверджено Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 14.02.2012 № 54 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0365-12>.
  213. Тимчасові методичні вказівки по складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель: наказ Держкомзему України від 04.08.1999 року [Електронний ресурс] // Землевпоряд. вісн. – 1999. – № 3 – С. 15 – 20.
  214. Типові регіональних правил забудови затверджені наказом Держбуду України 10.12.2001 N 219 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0004-02>.
  215. Третяк А.М. Екологія землекористування: теоретико-методологічні основи формування та адміністрування: [монографія] / А.М. Третяк. – Херсон: Грінь Д.С., 2012. – 440 с.
  216. Третяк А.М. Економіка землекористування та землевпорядкування. Навчальний посібник. – К.: ЦЗРУ, 2004. – 542 с.
  217. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування : [монографія]. – Л. : СПОЛОМ, 2011. – 520 с.
  218. Третяк А.М. Землевпорядне проектування. Навчальний посібник. – К.: Вища освіта, 2006. – 528 с.
  219. Третяк А.М. Зонування земель повинно здійснюватися на території ради / А.М. Третяк // Землевпоряд. вісн. – 2009. – № 7. – С. 22.
  220. Третяк А.М. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні / навч. Посібник. – К.: Аграрна наука, 2002. – 280 с.
  221. Третяк А.М. Класифікатор земель України за цільовим призначенням. Част. 1. – К.: ЦЗРУ, 2000. – 41с.
  222. Третяк А.М. Класифікатор обмежень прав при використанні земельних ділянок. Част. 4. – К.: ЦЗРУ, 2001. – 127 с.
  223. Третяк А.М. Класифікатор обмежувальних обтяжень права власності на землю. Част. 2. – К.: ЦЗРУ, 2000. – 13 с.
  224. Третяк А.М. Класифікатор прав на чужі земельні ділянки (земельні сервітути). Част. 3. – К. – ЦЗРУ, 2000. – 39 с.
  225. Третяк А.М. Класифікація земель за категоріями, типами землекористування, цільовим призначенням та дозволене використання земель / А.М. Третяк, Й.М. Дорош // Землевпоряд. вісн. – 2009. – № 5. – С. 21 – 31.
  226. Третяк А.М. Концептуальні основи зонування земель для цілей управління земельними ресурсами за межами населених пунктів / А.М. Третяк, В.М. Другак, О.С. Дорош // Землевпоряд. вісн. – 2008. – № 4. – С. 40 – 45.
  227. Третяк А.М. Методи оцінки вартості права постійного користування землею для відображення його в бухгалтерському обліку / А.М. Третяк, В.М. Другак // Свідоцтво про реєстрацію авторського права на твір № 9599 від 19.03.2004 року.
  228. Третяк А.М. Обмеження прав власності на землю в зарубіжних країнах та в Україні / А.М. Третяк, Й.М. Дорош // Вісн. аграрн. науки. – 2005. – № 10. – С. 56 – 60.
  229. Третяк А.М. Особливості методологічного процесу формування обмежень у використанні земель і земельних ділянок / А.М. Третяк, Й.М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2017. – № 2. – С. 14 – 19.
  230. Третяк А.М. Розвиток земельних відносин та системи землекористування в Україні: теорія, методологія і практика: Монографія / А.М. Третяк, Й.М. Дорош, О.С. Дорош, М.П. Стецюк / за заг. ред. А.М. Третяка. – К.: ЗАТ ВІПОЛ, 2011. – 256 с.
  231. Третяк А.М., Дорош О.С. Управління земельними ресурсами / за редакцією проф. А.М. Третяка. Навчальний посібник. – Вінниця: Нова Книга, 2006. – 360 с.
  232. Третяк А.М., Другак В.М. Метод еколого-економічної класифікації

- придатності земель для вирощування основних сільськогосподарських культур. Свідectво про реєстрацію авторського права на твір № 9598 від 19.03 2004 р.
233. Третяк А.М., В.М. Третяк, Р.А. Третяк. Землепорядне проектування: впорядкування землеволодінь і землекористувань та організація території сільськогосподарських підприємств. – Навчальний посібник, ч. 3 / А.М. Третяк, В.М. Третяк, Р.А. Третяк // Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2016. – 172 с.
234. Третяк А.М., Хапіцька З.С. Наукові основи раціоналізації землекористування. – Чернівці, 1997. – 41 с.
235. Третяк Н. А. Розвиток системи управління земельними ресурсами як економічної функції власності на землю : [монографія] / Н. А. Третяк. – Херсон : Грінь Д. С., 2013. – 254 с.
236. Формування моделі управління природними ресурсами в ринкових умовах господарювання: [монографія] / [за заг. ред. д.е.н., проф., акад. НААН України М.А. Хвесика]. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2013. – 304 с.].
237. Формування нормативних витрат і доходів та баланси сільськогосподарської продукції в Україні та інших країнах світу. / За ред. О.М. Шпичака. – К.: Інститут аграрної економіки УААН, 2003. – 484 с.
238. Фурдичко О.І. Екологічні основи збалансованого розвитку агросфери в контексті європейської інтеграції України.: монографія / О.І. Фурдичко. – К.: ДІА, 2014. – 432 с.
239. Харп Н. Инфраструктура и система легальных институтов рыночного сельского хозяйства // Проблемы совершенствования сельскохозяйственного законодательства в условиях рынка. – М., 1981. – С. 26 – 30.
240. Хвесик М. А. Институціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні : [монографія] / М.А. Хвесик, В.А. Голян, А.І. Крисак; НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України, Луц. держ. техн. ун-т. – К.: Кондор, 2008. – 522 с.
241. Хвесик М.А. Институціональний механізм міського землекористування: сучасний стан та перспективи удосконалення: [монографія] / М.А. Хвесик, В. А. Голян, Ю.А. Мосійчук. – К.: Книжкове вид-во НАУ, 2005. – 208 с.
242. Хвесик М.А. Сталий розвиток: світоглядна ідеологія майбутнього:[монографія] / [М.А. Хвесик, І.К. Бистряков, Л.В. Левковська та ін.]; за ред. акад. НААН України М.А. Хвесика. – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2012. – 465 с.
243. Хвесик М.А. Стратегічні імперативи раціонального природокористування в контексті соціально-економічного піднесення України: [монографія] / М.А. Хвесик; НАН України, Рада по вивченню продуктивних сил України. – Донецьк: Юго-Восток, 2008. – 508 с.
244. Цивільний кодекс України: текст прийнятий Верховною Радою України 16 січ. 2003 р. : із змінами та доп. станом на 1 січ. 2008 р. – Офіц. вид. – К.: Ін Юре, 2008. – 480 с. – ISBN № 978–966–313–367–6.
245. Черкаська Н. В. До питання щодо визначення видів обмеження прав на земельні ділянки суб'єктів господарювання / Н. В. Черкаська // Матеріали итоговой научной конференции Донецкого национального университета за период 2003-2004 гг. Правоведение (г. Донецк, март 2005.) Отв. ред. В.Д. Волков. – Донецк: ДонНУ, 2005. – С. 164 – 165.
246. Черкаська Н. В. Обмеження прав на земельні ділянки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 / Н. В. Черкаська; Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого. – Х., 2008. – 19 с.
247. Черкаська Н.В. Правова основа встановлення обмежень прав на земельні ділянки суб'єктів господарювання / Н.В. Черкаська // Хозяйственное законодательство: практика применения и перспективы развития в контексте европейского выбора: сб. науч. ст. / НАН Украины; Институт экономико–правовых исследований. – Донецк: ООО «Юго–восток лтд.», 2005. – С. 336–340.
248. Шевченко І. Институційне забезпечення екологічної політики в умовах децентралізації // Економіка природокористування і охорони довкілля: [зб. наук. пр.] / Державна установа «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України». – К.: ДУ ІЕПСР НАН України, 2015. – С. 88.
249. Шикла М.К. Відтворення родючості ґрунтів у ґрнтозахисному землеробстві І М.К. Шикла, С.С. Антонєць, В.О. Андрієнко та ін. – К.: ПФ «Оранта», 1998. – 680 с.
250. Шкуратов О.І. Організаційно-економічні основи екологічної безпеки в аграрному секторі України: теорія, методологія, практика: Монографія. – К.: ТОВ «ДКС-Центр», 2016. – 356 с.
251. Шкуратов О.І. Стратегічні імперативи забезпечення екологічної безпеки в аграрному секторі України: [Електронний ресурс] / О.І. Шкуратов // Ефективна економіка. – 2015. – № 12. – Режим доступу до журналу: <http://www.economy.nayka.com.ua>
252. Шулин Фридрих. Учебник истории римского права / Пер. с немецкого И.И.Щукина; Под ред. В.М.Хвостова. – М.: Типография Э.Лисснера и Ю.Романа, 1893. – 609 с.
253. Шульга М.В. Актуальні проблеми правого регулювання земельних відносин в сучасних умовах: Автореф.дис. ... д-ра юрид. наук. – Харків, 1998. – 37 с.
254. Die Bedeutung der neun Verfassung fur das burgerliche Recht Luristenrutung / Berlin, 1919. – p. 772.

ДОРОШ Йосип Мирославович  
ДОРОШ Ольга Степанівна

**ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ  
ТА ОБТЯЖЕНЬ  
У ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ**

навчальний посібник

*Редактор: Дорош О.С.*

Підписано до друку 17.11.2017  
Формат 60x84/16. Папір Офс.  
Ум. арк. 44,64 . Наклад 300 примірників.

Видання та друк: ФОП Грінь Д.С.,  
73033, м. Херсон, а/с 15  
e-mail: dimg@meta.ua  
Свід. ДК № 4094 від 17.06.2011