

ТЕОРЕТИЧНІ АСПЕКТИ ТА МЕХАНІЗМИ ОПТИМІЗАЦІЇ
ЗЕМЕЛЬНО-ГОСПОДАРСЬКОГО УСТРОЮ МІСТ І ВПОРЯДКУВАННЯ
ЇХ ТЕРИТОРІЙ ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ

THEORETICAL ASPECTS AND OPTIMIZATION MECHANISMS
FOR TOWN LAND-UTILIZATION SYSTEM
DEVELOPMENT OF TOWN AREAS FOR URBAN PLANNING NEEDS

Ірина Новаковська,
кандидат економічних наук,
Національний авіаційний
університет, м. Київ

Iryna Novakovska,
PhD in Economics,
National Aviation University,
city of Kyiv

Стаття містить результати досліджень щодо формування комплексу містобудівної та землевпорядної документації з планування територій населених пунктів, їх земельно-господарського устрою та впорядкування земель. Розглядаються методологічні засади та методичні положення щодо змісту, структури, порядку розроблення планів земельно-господарського устрою міст і проектів впорядкування територій для містобудівних потреб. Обґрунтовується положення щодо відмови від розроблення проектів відведення земельних ділянок в межах населених пунктів, для яких розроблено проекти землеустрою із впорядкування територій для містобудівних потреб.

The article describes the results of the researches dedicated to the formation of an integrated package of urban planning and land use planning documentation for the planning of populated areas, their town land-utilization systems and land development. It discusses the methodological principles and methodical provisions relating the content, the structure and the procedures for development of plans for town land-utilization and land development projects for urban planning needs. It forms the rationale for the position to reject the development of projects for allotment of land plots within boundaries of populated areas, for which land use planning projects for areas development for urban planning have been drafted.

На сучасному етапі ринкових перетворень у державі територія міст є одним із визначальних критеріїв міського розвитку. З одного боку вона становить багатоцільовий ресурс, що призначений для різних видів використання, а з другого – характеризується надзвичайною обмеженістю. Із запровадженням різних форм власності на землю зайняття вільних земель для подальшого територіального зростання і розвитку міст значно ускладнилося, а в багатьох випадках стало неможливим взагалі.

Запровадження європейських стандартів соціальної захищеності населення та збалансованого еколого-економічного розвитку як держави в цілому, так і її окремих територій, неможливе без сталого розвитку населених пунктів. Сталим, за загальновідомою формулою, вважається такий розвиток, при якому задоволення потреб в природних ресурсах сучасних поколінь не повинно становити під загрозу можливість майбутніх поколінь задовольнити в них свої потреби, коли будуть узгоджені екологічні,

економічні та соціальні складові розвитку, коли техногенне навантаження не буде перевищувати можливість природного довілля до самовідновлення. [5]

Соціально, екологічно та економічно збалансований розвиток населених пунктів повинен спрямовуватися на створення економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасного та наступного поколінь на основі раціонального використання ресурсів, переоснащення підприємств, удосконалення соціальної, виробничої та інженерної інфраструктури.

Серед ресурсів, які з найдавніших часів використовуються людством, земля є одним із основних. Конституція України (ст. 14) визначає землю як основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави. Територіальна охорона земель, забезпечення раціонального використання земельного простору, недопущення необґрунтованого антропогенного навантаження є найактуальнішим завданням стратегії розвитку поселень.

Аналіз існуючого стану регламентації процесів планування та забудови населених пунктів свідчить, що нині існують досить суттєві проблеми, особливо щодо обґрунтування стратегії розвитку населеного пункту, як бази для складання генерального плану. Встановлення допустимих стандартів якості проживання (щільність забудови, мінімальні відстані до небезпечних об'єктів, нормування площ зелених насаджень, розташування рекреаційних зон тощо), орієнтується на мінімальні або середні показники. Реальний стан довкілля, особливості соціокультурного розвитку конкретної території при складанні генеральних планів належним чином не враховується. Соціо-екологічний зонінг та планування земельно-господарського устрою населених пунктів, які б ураховували регіональні особливості кожної окремої території, до цього часу не стали обов'язковими при розробленні містобудівної і землепорядної документації та її реалізації. [8]

У вітчизняній та зарубіжній літературі дослідженню багатоаспектних проблем удосконалення економічних важелів міського землекористування, збереження та використання землересурсного потенціалу населених пунктів приділяється багато уваги. Ці питання розглядали у своїх працях І.К.Бистряков, В.А.Голян, Б.М.Данилишин, Д.С.Добряк, В.В.Горлачук, А.С.Лисецький, Л.Я.Новаковський, В.І.Нудельман, А.Я.Сохнич, М.Г.Ступень, А.М.Третяк, М.А.Хвесик, В.С.Хорев та інші.

Однак дослідження проблем прогнозування розвитку міського землекористування, грошової оцінки земель населених пунктів, удосконалення земельного устрою міст, впорядкування території для містобудівних потреб потребує продовження.

Як відомо, інструментом державного планування територій є відповідна містобудівна та землепорядна документації. Одним із найактуальніших завдань її в сучасних умовах є запровадження найбільш раціональних засобів управління розподілом, використанням, забудовою та охороною земель. Це пов'язується не лише з реформуванням власності на землю, а й зі змінами площ, конфігурації, цільового призначення частини раніше сформованих земельних ділянок, що створює незручності для подальшого їх використання.

Згідно чинного законодавства існують три рівні розроблення містобудівної документації: загальнодержавний, регіональний і місцевий. [3] На державному рівні планування територій провадиться шляхом розроблення відповідно до Закону «Про Генеральну схему планування території України» вказаної схеми та схем планування

окремих частин території країни (кількох областей, узбережжя Чорного та Азовського морів, гірських територій Карат тощо).

На регіональному рівні розробляються схеми планування території Автономної Республіки Крим, областей і районів. За рішенням відповідних органів виконавчої влади можуть складатися схеми планування окремих частин АРК, областей (районів).

Планування території на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій.

Система планувальної містобудівної документації у країні тісно пов'язується із системою землевпорядної документації, що об'єднує також три рівні її розроблення.

Згідно із Земельним кодексом України та Законом України «Про землеустрій» [2] на державному рівні розробляються загальнодержавні програми використання та охорони земель; на регіональному – регіональні програми використання та охорони земель Автономної Республіки Крим і областей; міст Києва та Севастополя; схеми землеустрою та техніко-економічного обґрунтування адміністративно-територіальних одиниць; проекти землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць.

Місцевий рівень землевпорядної документації містить проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів. [2]

Генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови населеного пункту. Відповідно до затвердженого генерального плану населеного пункту розробляється план земельно-господарського устрою села, селища, міста.

План зонування території складається також на основі генерального плану населеного пункту (у його складі або як окремий документ) з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

Детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану. Він розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення території, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції.

Основним документом із землеустрою населених пунктів, за аналогією з генеральним планом, є план їх земельно-господарського устрою, який розробляється на весь населений пункт або на окрему його частину (район у місті, мікрорайон, зона, група кварталів тощо).

Складання планів земельногосподарського устрою населених пунктів передбачено ст. 39 Земельного кодексу України, ст. 16 Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006 р. №525-V, ст. 17 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від

17.02.2011 р. №3038-VI. Ці плани повинні складатися відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22.02.2008 р. №79.[6]

Незважаючи на вказане, Закон України «Про землеустрій» не передбачає такого виду землевпорядної документації взагалі. Аналогічними за змістом є проекти землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту (ст. 53 Закону), який по суті дублює склад та порядок розроблення планів земельно-господарського устрою.

Суттєвим недоліком цих проектів є те, що згідно з ними передбачена можливість провадити формування земельних ділянок державної та комунальної власності. Загальновідомо, що у складі генеральних планів населених пунктів не вирішуються питання розміщення конкретних об'єктів будівництва. Тому функції щодо формування ділянок під непередбачені об'єкти виконати неможливо. Це підтверджено виконаною у Київському інституті земельних відносин науковою роботою «Розроблення пілотного проекту земельно-господарського устрою на прикладі двох мікрорайонів Деснянського району міста Києва.[7] Необґрунтованим є і положення щодо складання переліку земельних ділянок (з кадастровими номерами, без кадастрових номерів, не наданих у власність тощо), тобто дублювання інформації, яка є у складі міського земельного кадастру.

У зв'язку з тим, що розроблення проектів розмежування земель державної та комунальної власності у 2012 році було відмінено, передбачалось внесення інформації про всі земельні ділянки до складу проектів впорядкування території населених пунктів. Однак з 1 січня 2013 р., коли землі державної та комунальної власності визнано у країні розмежованими, відповідних змін до Закону «Про землеустрій» не внесено.

Вказане обумовило зміни до методики розроблення планів земельно-господарського устрою населених пунктів, яка була розроблена у вказаному інституті після прийняття Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», з використанням матеріалів згаданого пілотного проекту.

Плани земельно-господарського устрою складаються з метою здійснення організаційно-правових, інженерно-технічних та природоохоронних заходів щодо використання земель відповідно до цільового призначення, розподілу земель за формами власності та користування, забезпечення режиму землекористування в охоронних, санітарно-захисних зонах і зонах особливого режиму використання земель.[1, с. 281-286]

Планами земельно-господарського устрою визначаються:

- а) розподіл земель за формами власності;
- б) межі охоронних і санітарно-захисних зон та зон особливого режиму використання земель з встановленням розмірів збитків власників землі і землекористувачів, обумовлених обмеженнями у землекористуванні;
- в) формування екомережі, меж округів і зон санітарної охорони курортів, джерел та об'єктів централізованого водопостачання, водоохоронних зон і прибережних смуг, об'єктів культурної спадщини та зон регулювання забудови, охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду, зелених зон тощо;
- г) заходи щодо забезпечення земельно-господарського устрою, їх обґрунтування, обсяги робіт, джерела фінансування, строки виконання.

План земельно-господарського устрою є основою для обґрунтування управлінських рішень щодо: передачі земельних ділянок у власність; надання їх у користування, в тому

числі для реконструкції та заміни житлового фонду; вилучення земель, а також викупу земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.

Згідно вихідних даних, які міститимуться у складі плану земельно-господарського устрою міста, здійснюватиметься обчислення розмірів податку на землю, орендної плати за використання земельних ділянок, платежів, пов'язаних з реалізацією земельно-правових угод.

Основою для розробки плану земельно-господарського устрою є документація із землеустрою, земельного та містобудівного кадастрів, матеріали генерального плану та інша містобудівна документація з використанням інформаційної бази екологічного, інженерно-геологічного, сейсмічного, гідрогеологічного обстежень, розвідувань та районувань.

План земельно-господарського устрою складається на строк дії генерального плану з визначенням етапів його реалізації відповідно до етапів, передбачених у генеральному плані, або ж на строки, що визначаються замовником при розробці земельно-господарського устрою на частину території населеного пункту.

У відповідності до Земельного кодексу України (стаття 19) та з урахуванням генерального плану розподіл земель у складі плану земельно-господарського устрою здійснюється за основним цільовим призначенням (категоріями земель).

Згідно чинного законодавства планом земельно-господарського устрою встановлюється особливий режим використання земель в межах:

- санітарно-захисних зон об'єктів;
- зон санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого водопостачання і водоочисних споруд;
- водоохоронних зон і прибережних смуг водних об'єктів;
- охоронних зон об'єктів культурної спадщини, а також зон регулювання забудови;
- охоронних зон територій та об'єктів природно-заповідного фонду, зелених зон (парків, скверів тощо);
- зон руйнування земної поверхні, зсувів, підтоплення, інших небезпечних природних або антропогенних процесів.

Межі вказаних зон визначаються генеральним планом та спеціальними проектами, які розробляються згідно з законодавством.

Пріоритетним завданням розробки плану земельно-господарського устрою є: формування повних і всебічно обґрунтованих земельно-кадастрових і містобудівних даних для прийняття рішень щодо будівництва об'єктів, термінів його реалізації та необхідних для цього коштів;

повне збереження і подальший розвиток природного комплексу, включаючи насамперед його зелені зони та насадження загального користування, акваторії, природний ландшафт міста;

організація збереження об'єктів архітектурної й історико-культурної спадщини та запобігання порушенням їх охоронних зон і зон археологічних досліджень;

забезпечення комплексного розвитку земельних відносин, які повною мірою сприяли б задоволенню соціально-економічних потреб жителів міста, формуванню якісного екологічного середовища та його захисту.

Кадастрова карта населеного пункту складається на основі робочого плану (креслення) в масштабі 1:2000. Схема економіко-планувальних зон нормативної грошової

оцінки земель складається в масштабі 1:10000. Схема екологізації землекористування розробляється в масштабі 1:10000.

Схема екологізації землекористування повинна відображати формування екомережі, поліпшення, освоєння, захист, рекультивацію (консервацію) земель, заходи щодо збереження ландшафту, охорони природного комплексу тощо.

Особливості використання та напрями охорони земельного фонду формуються за функціональним призначенням, що визначається генеральним планом та іншою містобудівною документацією. Зокрема, на землях житлової та громадської забудови, землях промисловості, транспорту, оборони у складі плану земельно-господарського устрою позначаються: квартали (мікрорайони), промислові зони і території, що підлягають реконструкції, заміні житлового фонду та благоустрою; території і напрями зміни цільового призначення земель; частини земель громадської забудови, що упорядковуватимуться тощо. Встановлюються обмеження у використанні земельного фонду, порядок і обсяг компенсації власникам земель приватної власності у разі виникнення суспільної потреби у цих землях згідно з містобудівною документацією.

Додержання сталого землекористування на землях інших категорій полягатиме у забезпеченні: охорони лісових масивів і зелених насаджень загального користування; благоустрою берегів річок, озер та ставків, резервування найцінніших територій для подальшого їх заповідання; створення охоронних зон об'єктів природно-заповідного фонду; збалансованого забезпечення потреб населення міста в рекреаційних землях, збереження ландшафтного й біологічного різноманіття.

Орієнтовна вартість заходів щодо підвищення ефективності використання земельних ділянок, формування екомережі, освоєння земель, поліпшення їх якості, рекультивації та консервації, забезпечення інженерного захисту, ліквідації підтоплення та вертикального планування, викупу земельних ділянок для суспільних потреб тощо розраховується за наявними розцінками або за аналогами.

Розроблення **проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб** вперше визначено Законом України від 17.02.2011 р. №3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності». У зазначеному Законі вказується, що на підставі та з урахуванням положень затвердженого детального плану території може розроблятися проект землеустрою щодо впорядкування цієї території для містобудівних потреб, який після його затвердження стає невід'ємною частиною детального плану території. У цьому проекті землеустрою відповідно до положень детального плану території мають бути визначені межі і площі існуючих земельних ділянок та обґрунтовані пропозиції щодо формування нових земельних ділянок, встановлення їх цільового призначення та земельних сервітутів.

Детальний план території розробляється в межах населених пунктів на основі затвердженого генерального плану, плану зонування (за наявності) з використанням матеріалів земельного та містобудівного кадастрів. На основі положень генерального плану населеного пункту, плану земельно-господарського устрою (при наявності) та даних земельного і містобудівного кадастрів розробляється також і план зонування території (зонінг). За відсутності плану земельно-господарського устрою населеного пункту у складі зонінгу розробляється проект землеустрою щодо впорядкування території населеного пункту.

Наведені положення щодо складу детальних планів та планів зонування території свідчать про наявність суперечливих норм. Це стосується, насамперед, положення про те, що проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб є невід'ємною частиною детального плану території. За Законом «Про землеустрій» вказаний проект є самостійним видом землевпорядної документації і не може бути одночасно невід'ємною частиною містобудівної документації. У проекті землеустрою, що складений на підставі детального плану території, не можуть визначатися межі і площі існуючих земельних ділянок. Ці ділянки є сформованими і відображаються у матеріалах земельного кадастру. Отже вказане не може бути метою проектів землеустрою. Що ж до розроблення у складі зонінгу проекту землеустрою щодо впорядкування території (у разі відсутності плану земельно-господарського устрою), то він не може бути складений у разі відсутності детального плану території (для населених пунктів). Формування конкретних земельних ділянок можливе лише відповідно до детального плану території і безпосередньо не пов'язується ні з планом земельно-господарського устрою, ні з планом зонування території.

Мета розроблення проекту землеустрою тісно пов'язана з метою складання детального плану території щодо формування землекористувань, функціонального призначення території, її ландшафтної організації, виявлення обмежень, визначення параметрів забудови окремих ділянок, визначення місць розташування підприємств, установ, організацій, послідовності реконструкції існуючої забудови, об'єктів, що підлягають охороні відповідно до законодавства. Однак, ні в Законі «Про регулювання містобудівної діяльності», ні в нормативно-правових актах щодо розроблення детальних планів, планів зонування території завдання цього проекту, його склад та зміст законодавчо не врегульовано. Вказана у містобудівних нормах мета проекту – визначення пропозицій щодо формування нових земельних ділянок і встановлення земельних сервітутів – фактично звужує зміст проекту до розгляду питань відведення земельних ділянок під будівництво об'єктів замість впорядкування території для містобудівних потреб. Отже обмежується його роль у системі документації з регулювання земельних відносин та здійсненні землеустрою.

Визначення мети вказаних проектів і їх складу урегульовано Законом України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. №858-IV з наступними змінами. Як вказується у ст. 51 цього закону проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється в межах кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту та за межами населеного пункту з метою формування земельних ділянок, на яких передбачається будівництво чи реконструкція об'єктів нерухомого майна. Таким чином, метою розроблення проекту землеустрою є лише формування земельних ділянок, на яких передбачається будівництво або реконструкція об'єктів. Встановлення сервітутів, що визначено містобудівними нормативно-правовими актами про детальні плани території, виключено. Опущено також комплекс завдань щодо функціонального призначення території, виявлення обмежень, ландшафтна організація, реконструкція існуючої забудови, з охорони об'єктів відповідно до законодавства. Отже впорядкування території для містобудівних потреб обмежується лише формуванням земельних ділянок для забудови, що істотно спрощує суть містобудівної діяльності в цілому.

Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб базуються на детальних планах територій (в межах населених пунктів) та проектах планування районів і схемах землеустрою (за межами населених пунктів), деталізують проектні рішення проектів планування, схем землеустрою, планів земельно-господарського устрою населених пунктів, детальних планів територій, проектів забудови до рівня **конкретних земельних ділянок**. Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб є основою для складання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Метою розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб є реалізація наступних завдань [1, с. 276-281]:

деталізація і уточнення положень плану земельно-господарського устрою населеного пункту, частин його територій (мікрорайонів, кварталів, виробничих, інших зон тощо);

розподіл території з визначенням місць розташування об'єктів, обсягів реконструкції забудови, містобудівних умов і обмежень, формування екомережі;

обґрунтування потреби та місць розташування новоутворених земельних ділянок, формування їх меж та площі, встановлення зміни цільового призначення, визначення параметрів для розрахунку нормативної грошової оцінки земельних ділянок;

складання плану організації території з метою її раціонального використання, вибору найбільш ефективного виду землекористування інвесторами, впорядкування меж землекористувань з ліквідацією недоліків, підготовки пропозицій щодо передачі, надання, вилучення, відчуження, обміну земельних ділянок;

розробка пропозицій щодо поліпшення ландшафтів, організації благоустрою, охорони навколишнього природного середовища, уточнення містобудівних обмежень, визначення зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок).

У межах населених пунктів проект землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляється на окремі частини (планувальні елементи території), що мають цілісний планувальний характер. Такими планувальними елементами є район міста, мікрорайон, житловий квартал, територіальні зони (рекреаційні, виробничі, комунально-складські, спеціальні, транспортної та інженерної інфраструктури тощо). Як правило, проект землеустрою складається на територію, яка обмежується магістралями, вулицями, магістральними інженерними мережами, елементами ландшафту (водні об'єкти, ліси, об'єкти природно-заповідного фонду, рекреаційного та оздоровчого призначення).

Проект розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій планово-картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат і єдиній системі класифікації та кодування об'єктів планово-картографічної бази державного земельного кадастру.

Текстові матеріали проекту включають пояснювальну записку, розрахункові матеріали, матеріали обґрунтування проектних рішень.

Графічні матеріали до проекту складають:

план існуючого використання території на топографічній основі у масштабі 1:500 - 1:2000 (в межах населеного пункту), виготовлений за матеріалами державного земельного кадастру; проектний план використання території на аналогічній топографічній основі; план обмежень (сервітутів) прав власності та користування землею.

Пояснювальна записка повинна містити:

характеристику об'єкта (місцерозташування, адміністративний статус, площа, чисельність населення, житловий фонд, транспортна мережа, природно-кліматична характеристика, ґрунтовий покрив, гідрографія, рекреаційні та мінеральні ресурси, склад земель, нормативна грошова оцінка, історико-культурна спадщина, екологічний стан, наявність режимоутворюючих об'єктів, ареали та джерела забруднення, розміщення санітарно-захисних зон, розміщення водоохоронних та прибережних захисних смуг, актуальні проблеми містобудівного розвитку тощо);

аналіз раніше розробленої та використаної документації із землеустрою і містобудування;

інформацію про загальну кількість та площу земельних ділянок, переданих у власність, наданих у користування (у тому числі на умовах оренди), про землі, які не використовуються та землі, які використовуються без правовстановлюючих документів, зокрема землі запасу

інформацію про підстави надання земельних ділянок: за рішенням органів виконавчої влади; органів місцевого самоврядування; шляхом здійснення цивільно-правових угод; за рішенням суду тощо;

аналіз зміни цільового призначення земель, видів права використання земельних ділянок (власність, постійне користування, оренда тощо);

інформацію про території, де повинна здійснюватися реконструкція, заміна житлового фонду згідно вимог ст. 16 Закону України „Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду" та території реконструкції об'єктів промисловості, транспорту тощо;

обґрунтування щодо організаційних, управлінських, проектних, інженерно-технічних, а також природоохоронних і санітарно-гігієнічних заходів, спрямованих на організацію території для містобудівних потреб, освоєння, рекультивацію, поліпшення якості землі, її раціональне використання, охорону та захист від руйнівних процесів.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. [4, с. 197-2-4] Вказані проекти є найбільш масовим видом землепорядної документації, особливо в межах міст. У зв'язку з тим, що розроблення детальних планів території не пов'язується у часі з потребами перерозподілу земель, зміст та склад проектів відведення земельних ділянок переобтяжений багаточисельною вихідною документацією, виготовлення якої займає багато часу, вимагає значних коштів, обумовлює розроблення відповідного проекту від півроку до двох років. До названих документів відносяться: дозвіл на розроблення проекту, довідка про наявність земель, нотаріально завірени копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомості, акт приймання межових знаків, акт про перенесення в натуру меж охоронних, санітарно-захисних зон та зон санітарної охорони, перелік обмежень у використанні ділянок, викопіювання з кадастрової карти (плану), матеріали перенесення меж в натуру.

Принагідно слід зазначити, що акти про приймання межових знаків, перенесення в натуру меж всіляких зон, матеріали перенесення меж земельної ділянки включаються до складу проекту відведення ділянки передчасно, до прийняття рішення відповідного органу про відведення земельної ділянки або зміну її цільового призначення. Отже власника або користувача за законом ділянки ще не існує, а особа підписує документи про приймання

межових знаків, перенесення меж охоронних та інших зон тощо. На підставі цих документів провадиться державна реєстрація земельної ділянки і відкривається Поземельна книга на неї, на неіснуючого власника (користувача). Потім, якщо відповідне рішення буде прийнято, до матеріалів державної реєстрації вносяться дані про власника (користувача) та про документи, які засвідчують право власності на ділянку та право постійного користування нею тощо.

Спрощення процедури відведення земельних ділянок для населених пунктів, на які складено генеральні плани, детальні плани та плани земельно-господарського устрою, може бути пов'язано лише із складанням проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб. Оскільки в цих проектах буде здійснено формування земельних ділянок відповідно до детальних планів, їх відведення не потребуватиме розроблення додаткових земельновідвідних проектів. Вирішення питань передачі, надання, вилучення, зміни цільового призначення земель обмежуватимуться тоді строками між засіданнями рад або органів виконавчої влади, що прийматимуть відповідні рішення, тобто від півмісяця до місяця.

Обґрунтованими матеріалами для прийняття рішення про відведення ділянки буде клопотання замовника, згода на вилучення ділянки та викопіювання з матеріалів затвердженого проекту землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб.

Процес набуття прав на землю стане прогнозованим, не вимагатиме надмірних коштів, дозволить запобігти корупції у сфері земельних відносин.

ВИСНОВКИ

1. Розроблення містобудівної та землепорядної документації щодо планування територій та управління розподілом, використанням, забудовою та охороною земель об'єднано в єдину систему, яка охоплює загальнодержавний, регіональний і місцевий рівні. Планування території на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення генеральних планів населених пунктів, планів зонування їх територій і детальних планів територій. Місцевому рівню містобудівної документації відповідає аналогічний рівень документації із землеустрою, який включає плани земельно-господарського устрою населених пунктів, проекти землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб і проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

2. Плани земельно-господарського устрою населених пунктів реалізують основні завдання генерального плану і встановлюють розподіл земель за формами власності, межі охоронних, санітарно-захисних, інших спеціальних зон, передбачають формування екомережі, режими використання земель спеціальних зон; визначають заходи щодо забезпечення земельно-господарського устрою, їх обґрунтування, обсяги робіт, джерела фінансування, строки виконання.

До пріоритетних завдань вказаних планів відносяться: формування інформації, необхідної для управління земельними ресурсами, збереження і подальший розвиток природного комплексу, збереження об'єктів архітектурної й історико-культурної спадщини, забезпечення комплексного розвитку земельних відносин.

Основою для розроблення заходів земельного устрою є категорії земель та елементи планувального комплексу, а не земельні ділянки. Схема екологізації

землекористування містить заходи із формування екомережі, збереження ландшафту, охорони природного комплексу.

3. Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб в межах населених пунктів базуються на положеннях детальних планів, охоплюють всю територію населеного пункту або його окремих частин, призначені для формування землекористувань, їх функціональної та ландшафтної організації, Вказані проекти деталізують плани земельно-господарського устрою, обґрунтовують розподіл території, забезпечують формування ділянок, містять пропозиції щодо поліпшення ландшафтів, охорони навколишнього середовища.

На підставі затверджених проектів землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб можна буде істотно спростити склад, зміст і порядок складання проектів відведення земельних ділянок, а після внесення відповідних змін до чинного законодавства – відмовитись взагалі від розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Література

1. Довідник із землеустрою/ за ред. Л.Я. Новаковського - 4-те вид., перероб. і доп.- К.: Аграрна наука, 2015, - 492 с.
2. Закон України «Про землеустрій»/ Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 36, ст.282
3. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»/ Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343
4. Новаковська І.О. Основи економіки землекористування. / І.О.Новаковська – К.: ВЦ «Просвіта», 2013,- 224 с.
5. Постанова Верховної Ради України «Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів»/Офіційний вісник України від 21.01.2000 р. №1, с.29
6. Постанова Кабінету Міністрів України від 22.02.2008 р. № 79 «Про затвердження Порядку складення плану земельно-господарського устрою території населеного пункту» /Урядовий кур'єр від 05.03.2008- № 43
7. Розроблення пілотного проекту земельно-господарського устрою на прикладі двох мікрорайонів Деснянського району міста Києва. Наук. звіт/ Л.Я. Новаковський, М.А. Олещенко, І.О. Новаковська та ін. -К.: КМДА, Ін-т земельних відносин, 2013, - 65 с.
8. Хвесик М.А. Інституціональне забезпечення землекористування: теорія і практика. Монографія/ М.А. Хвесик, В.А. Голян –К.: Книжкове видавництво НАУ, 2006. – 260с.

References

1. Land Use Planning Guidebook/under the editorship of L.Ya. Novakovskiy – 4th edition as revised and supplemented. – K.: Agrarian Science, 2015, – p. 492.
2. Law of Ukraine "On Land Use Planning"/Gazette of the Verkhovna Rada of Ukraine, 2003, No. 36, p. 282.
3. Law of Ukraine "On Regulation of Urban Planning/Gazette of the Verkhovna Rada of Ukraine, 2011, No. 34, p. 343.
4. Novakovska I.O. Fundamentals of Land Use Economics/I.O. Novakovska – K.: Publishing Center "Prosvita", 2013 – p. 224.
5. Resolution of the Verkhovna Rada of Ukraine "On Concept of Sustainable Development of Populated Areas"/Official Gazette of Ukraine No. 1 dated January 21, 2000, p. 29.
6. Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine No. 79 "On Approval of the Procedure for Drafting Town Land-Utilization Plans" dated February 22, 2008/Governmental Courier No. 43 dated March 5, 2008.

7. Development of a Pilot Project for Land Utilization Using the Example of Two Neighborhoods in the Desnianskyi District of Kyiv, Research Project Report/ L.Ya. Novakovskyi, M.A. Oleshchenko, I.A. Novakovska et al. K.: KCSA Institute of Land Matters, 2013 – p. 65.
8. Khvesyk M.A. Institutional Framework for Land Use: Theory and Practice. Monograph/ M.A. Khvesyk, V.A. Holian, K.: NAU Book Publishers, 2006 – p. 260.