

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КРИВОРІЗЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
КАФЕДРА ГЕОДЕЗІЇ

ПУГАЧ ЮЛІЯ ВАСИЛІВНА

УДК 528.44

**ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ
ЧЕРЕЗ СИСТЕМУ ОБМЕЖЕНЬ ТА СЕРВІТУТІВ**

бакалаврська робота на здобуття кваліфікації
бакалавр геодезії та землеустрою
G18 – Геодезія та землеустрій

Науковий керівник:
К.т.н., доц. Паламар Альона Юріївна

Кривий Ріг – 2026

Криворізький національний університет
Факультет: будівельний
Кафедра: геодезії
Освітньо-кваліфікаційний рівень: бакалавр
Спеціальностей: 193 – Геодезія та землеустрій

Затверджую

Зав. кафедрою Перегудов В.В.

« ____ » _____ 2026 р.

ЗАВДАННЯ
на бакалаврську роботу студенту
ПУГАЧ ЮЛІЇ ВАСИЛІВНИ

**Тема роботи: ІНСТИТУЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ
ЧЕРЕЗ СИСТЕМУ ОБМЕЖЕНЬ ТА СЕРВІТУТІВ**

1. Керівник роботи: к.т.н., доц. Паламар А.Ю.

Затверджено наказом по КНУ від _____

2. Термін здачі студентом закінченої роботи « 01 » червня 2026 р.

3. Вихідні дані до роботи: Земельний кодекс України, Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», Закон України «Про землеустрій», Закон України «Про Державний земельний кадастр», Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності», Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про природно-заповідний фонд» «Про трубопровідний транспорт», «Про транспорт», Водний кодекс України.

4. Зміст роботи (перелік питань, які потрібно розробити):

1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ

2. АНАЛІЗ ІНСТИТУЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО
ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЛІ

3. АНАЛІЗ РОЗРОБЛЕННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень). Послідовність графічних аркушів:

ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ

АНАЛІЗ ІНСТИТУЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО
ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЛІ

АНАЛІЗ РОЗРОБЛЕННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ

ГРАФІК
підготовки роботи

Найменування розділів, перелік розроблюваних питань	Терміни подання науковому керівнику та консультантам	Примітка
1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ		
2. АНАЛІЗ ІНСТИТУЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЛІ		
3. АНАЛІЗ РОЗРОБЛЕННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ		

Підписи консультантів і нормоконтролеру на закінчену магістерську роботу
із зазначенням розділів

Назва (номер розділів)	Науковий керівник, консультанти (ПІБ, науковий ступінь, наукове звання)	Дата підписання	Підпис
1. ТЕОРЕТИЧНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ			
2. АНАЛІЗ ІНСТИТУЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЛІ			
3. АНАЛІЗ РОЗРОБЛЕННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ			

Науковий керівник _____ / /

Завдання прийняв до виконання магістрант _____ / /

Дата «_____» _____ 2026 р.

АНОТАЦІЯ

У даній бакалаврській роботі досліджено теоретичні та практичні аспекти інституційного забезпечення формування обмежень у використанні земельних ділянок та земельних угідь. Актуальність дослідження зумовлена необхідністю удосконалення системи регулювання земельних відносин, забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, охорони земель та впровадження ефективних механізмів державного управління у сфері землекористування. В умовах сучасних трансформацій земельної реформи особливого значення набувають питання встановлення обмежень і обтяжень щодо використання земель, що спрямовані на забезпечення екологічної безпеки, збалансованого природокористування та захисту прав власників і землекористувачів.

У роботі обґрунтовано необхідність запровадження інституційного підходу до формування системи обмежень у використанні земельних ресурсів. Встановлено, що інституційні перетворення створюють передумови для формування нових механізмів економічних і правових відносин у сфері землекористування, які забезпечують ефективне функціонування земельного ринку, підвищення рівня охорони земель та регулювання процесів використання територій.

У першому розділі роботи досліджено методологічні основи формування обмежень у використанні земель та земельних угідь. Запропоновано методологічний підхід, який базується на трьох ієрархічних рівнях територіальної організації землеволодінь. Для кожного рівня визначено особливості формування обмежень, методи їх встановлення та механізми реалізації. Особливу увагу приділено питанням взаємозв'язку між територіальною організацією землекористування та процесами регулювання обмежень у використанні земельних ділянок.

Другий розділ присвячено аналізу доцільності застосування інституційного підходу при формуванні системи обмежень у використанні земель. У роботі розроблено логічно-структурну модель, спрямовану на

забезпечення ефективного функціонування природоохоронних механізмів у сільськогосподарському виробництві та мінімізацію деградаційних процесів в агроландшафтах. Визначено, що інституційні перетворення забезпечують створення нової системи економічних інститутів, які каталізують процеси залучення земельних ресурсів до господарської діяльності та сприяють підвищенню ефективності їх використання.

У третьому розділі проведено аналіз сучасних підходів до класифікації обмежень у використанні земельних ділянок. Запропоновано поділ обмежень на територіальні обмеження у використанні земель та обмеження щодо використання окремих земельних ділянок. Розроблено нові підходи до класифікації територіальних обмежень, основою яких є вибір відповідного критерію класифікації залежно від функціонального призначення земель, характеру впливу обмеження та особливостей землекористування.

У роботі встановлено, що система обмежень у використанні земель є складним багатокомпонентним механізмом, який поєднує правові, економічні, екологічні та організаційні складові. Запропоновані підходи до класифікації обмежень дозволяють удосконалити процеси обліку, аналізу та регулювання використання земельних ресурсів, а також забезпечують ефективніше впровадження заходів щодо охорони земель та контролю за дотриманням земельного законодавства.

Практичне значення роботи полягає у можливості використання отриманих результатів при розробленні документації із землеустрою, веденні Державного земельного кадастру, встановленні меж зон обмежень, а також при удосконаленні нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин. Результати дослідження можуть бути використані органами державної влади, місцевого самоврядування, землевпорядними організаціями та фахівцями у сфері геодезії, землеустрою та кадастру.

Ключові слова: земельні ділянки, інституційне забезпечення, земельні відносини, обмеження у використанні земель, територіальні обмеження, землекористування, земельні угіддя, кадастр, землеустрій, охорона земель.

ВСТУП

Актуальність теми. Чинне земельне законодавство України на сьогодні не містить повністю сформованої та збалансованої системи нормативно-правового забезпечення, яка б комплексно регулювала питання обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельні ділянки, їх видів, порядку встановлення, реалізації та правових підстав застосування. Відсутність єдиного підходу до визначення таких категорій ускладнює процес правового регулювання земельних відносин та практичне застосування відповідних норм.

Крім того, як земельне законодавство, так і земельно-правова наука України не містять однозначного трактування поняття та юридичної природи обтяження прав на земельну ділянку. Відповідно до ст. 110 Земельного кодексу України обтяження фактично розглядається як право третьої особи щодо чужої земельної ділянки. Водночас у наукових джерелах існують різні підходи до розуміння даного поняття. Одні науковці трактують обтяження як різновид обмеження прав на землю, інші — як окреме право третьої особи щодо використання земельної ділянки.

У Тимчасових методичних вказівках щодо складання кадастрових планів обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок, затверджених Держкомземом України від 04.08.1999 р., обмеження прав на земельні ділянки також розглядаються як одна із форм обтяження земельних прав.

Разом із тим аналіз чинної редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» свідчить про те, що обтяження прав на нерухоме майно визначається як встановлена законом, договором або рішенням уповноваженого органу заборона чи обмеження щодо розпорядження, користування або володіння нерухомим майном. Такі обмеження можуть встановлюватися органами державної влади, посадовими особами або виникати на підставі укладених договорів.

Слід зазначити, що використання у нормативно-правових актах понять «обмеження права на землю» та «обмеження щодо використання земельної ділянки» часто є неоднозначним і неузгодженим. Подібна невизначеність негативно впливає на ефективність правового регулювання земельних відносин та створює труднощі під час практичного застосування законодавства.

У зв'язку з цим особливої актуальності набуває необхідність проведення поглиблених наукових досліджень, спрямованих на уточнення понятійного апарату, визначення сутності обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки, а також удосконалення механізмів їх правового регулювання.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Тематика проведення теоретичних та практичних досліджень пов'язана із загальнодержавними науковими програмами. Зокрема, вона відображена в тематиці кафедри – розроблення теоретичних основ побудови кадастрових систем в Україні №02071010, а також в Законах України «Про державний земельний кадастр» від 07.07.2011 р. № 3613-VI., Законі України «Про землеустрій» та інших нормативно-правових актах, що регламентують встановлення обмежень на земельні ділянки.

Мета і задачі дослідження. Першочерговою метою бакалаврської роботи було теоретичні дослідження з питань інституційного забезпечення при формуванні обмежень щодо використання земель. Для досягнення передбаченої мети потрібно вирішити **такі задачі:**

- дослідити сутність формування обмежень у використанні земель;

- дослідити формування інституту обмежень у використанні земель;

- розробити методологію формування обмежень у використанні земель.

- розробити класифікацію обмежень у використанні земель.

Об’єкт дослідження – обмеження щодо використання земель.

Предмет дослідження – інституційне формування показників обмеження щодо використання земель.

Методи дослідження. Під час проведення досліджень використано методи математичної статистики, технології проведення досліджень із формування обмеження у використанні земель.

Наукова новизна одержаних результатів:

Створена логічно-сміслова модель створення інституційного середовища, у якій охарактеризовано складові інституційного середовища;

Створена логічно-сміслова модель ієрархії формування обмежень;

Запропоновано методологічний підхід щодо процесу формування обмежень у використанні земель і земельних ділянок.

Практичне значення одержаних результатів. Результати досліджень можуть бути використані в державних та приватних організаціях при організації формування у використанні земель.

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ, СКОРОЧЕНЬ

ЗУ – Закон України

ЗКУ – Земельний кодекс України

КМУ – Кабінет Міністрів України

ОПК – обмеження прав користування

НПС – навколишнє природне середовище

ОуВЗД – обмеження у використанні земельних ділянок

ВМОуВЗ – встановлення меж обмежень у використанні земель

ПЗП – Принципи земельного права

ОПнЗД – обтяжень прав на земельні ділянки

ОПнЗ – обмеження прав на землю

ЗМІСТ

	ЗАВДАННЯ.....
	АНОТАЦІЯ.....
	ЗМІСТ.....
	ВСТУП.....
1	МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ.....
1.1	Особливості формування обмежень у використанні земель.....
1.2	Аналіз законодавчого забезпечення формування обмежень на земельні ділянки.....
	ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ.....
2	ДОСЛІДЖЕННЯ ІНСТИТУЦІЙНОЇ БАЗИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ НА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ
2.1	Формування та розвиток інституту земельних обмежень.....
2.2	Дослідження принципів формування обмежень.....
2.3	Дослідження методології формування обмежень.....
	ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ.....
3	АНАЛІЗ РОЗРОБЛЕННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБМЕЖЕННЯ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЛІ.....
3.1	Дослідження та аналіз оцінки підходу щодо класифікації обмежень.....
3.2	Аналіз класифікації територіальних обмежень.....
	ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ.....
	ВИСНОВОК.....
	СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....
	ДОДАТОК А

1 МЕТОДОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ

1.1 Особливості формування обмежень у використанні земель

У сучасних умовах розвитку земельних і правових відносин особливого значення набуває питання приватизації земельних ділянок. Процес приватизації слід розглядати як комплексний землевпорядний та юридичний механізм, у межах якого виникають права приватної чи спільної власності на землю. Водночас приватизація є окремою формою реалізації земельних інтересів громадян, держави та інших суб'єктів земельних правовідносин. Тому під час здійснення приватизаційних процесів важливим є забезпечення збалансованого поєднання інтересів держави, власників земельних ділянок і всіх учасників земельних відносин.

Подібні підходи свідчать про постійний розвиток і трансформацію правових механізмів реалізації земельних інтересів. Відповідно до сучасних потреб суспільства ці механізми мають удосконалюватися з урахуванням принципів раціонального землекористування, соціальної справедливості та ефективного управління земельними ресурсами. Саме ці положення формують основу системи обмежень і обтяжень у використанні земельних ділянок, які необхідно враховувати під час регулювання земельних відносин.

Основною метою встановлення обмежень у використанні земель є забезпечення реалізації права людини на безпечне та сприятливе для життя і здоров'я довкілля. Такі обмеження спрямовані на досягнення збалансованого соціального, економічного та екологічного розвитку територій, а також на збереження природних ресурсів і підтримання екологічної безпеки.

Важливим етапом розвитку земельного законодавства України стало прийняття Земельного кодексу України у 2001 році, яким було запроваджено інститут обмежень прав на земельні ділянки. Необхідність його створення обумовлена потребою формування ефективної системи регулювання земельних відносин, що поєднувала б економічні інтереси держави із

забезпеченням належних умов життя населення. У сучасних умовах право власності на землю вже не розглядається як абсолютне та необмежене право, оскільки воно повинно враховувати суспільні потреби, екологічні вимоги та принципи сталого розвитку.

Світова практика засвідчує, що у країнах із розвиненою ринковою економікою цивільне, земельне та аграрне законодавство ґрунтується на принципі соціальної функції власності на землю. Це означає, що власник земельної ділянки реалізує свої права з урахуванням суспільних інтересів, вимог екологічної безпеки та необхідності раціонального використання земельних ресурсів. Таким чином, система обмежень і обтяжень у сфері землекористування виступає важливим інструментом забезпечення балансу між приватними та державними інтересами у сфері земельних відносин.



Рис. 1.1 – Аналіз видів екологічного навантаження

З метою забезпечення охорони навколишнього природного середовища та дотримання принципів сталого розвитку держава повинна здійснювати контроль за раціональним використанням земельних ресурсів, установлюючи відповідні екологічні вимоги, обмеження та механізми відповідальності. У сучасних умовах особливого значення набуває необхідність поєднання економічних інтересів суспільства з потребою збереження природних ресурсів

і підтримання екологічної безпеки територій. Саме тому при використанні земельних ділянок землевласники та землекористувачі зобов'язані дотримуватися встановлених природоохоронних норм і правил.

Одним із важливих принципів екологічного законодавства є принцип відшкодування завданих збитків особою, діяльність якої спричинила негативний вплив на довкілля. У випадках погіршення стану земель, забруднення ґрунтів, порушення природних екосистем або нераціонального використання земельних ресурсів відповідальність покладається на землекористувача чи власника земельної ділянки. Такий підхід передбачає не лише юридичну, а й економічну відповідальність за порушення екологічних вимог та стимулює дотримання встановлених правил використання земель.

Водночас право приватної власності на землю не є абсолютним і може обмежуватися в інтересах суспільства, охорони навколишнього середовища, забезпечення екологічної безпеки та захисту прав інших осіб. Держава, реалізуючи функції правового регулювання земельних відносин, має право встановлювати певні обмеження щодо використання земельних ділянок, якщо це необхідно для збереження природних ресурсів, історико-культурних об'єктів або забезпечення санітарних та екологічних норм. Таким чином, реалізація права власності повинна здійснюватися з урахуванням суспільних інтересів і вимог екологічної безпеки.

Важливе значення у цьому процесі мають положення Земельного кодексу України, зокрема стаття 110, яка визначає поняття обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки. Законодавством передбачено, що обмеження можуть стосуватися не лише власника земельної ділянки, але й осіб, які користуються землею на правах оренди чи іншого виду користування. Це пояснюється тим, що власник не має права передавати землекористувачу ширший обсяг прав, ніж той, який визначений чинним законодавством або встановлений для конкретної земельної ділянки.

Обмеження у використанні земель можуть поширюватися як на всю земельну ділянку, так і на окрему її частину. Найчастіше такі обмеження

встановлюються в межах санітарно-захисних зон, охоронних територій, прибережних захисних смуг, рекреаційних або природоохоронних зон. Наприклад, на окремих територіях може бути заборонено здійснення будівництва, ведення сільськогосподарської діяльності, використання хімічних речовин або проведення робіт, що можуть негативно впливати на стан довкілля.

Слід розрізняти поняття «обмеження» та «обтяження» прав на земельну ділянку. Обмеження передбачає встановлення певних заборон або необхідність утримання від окремих дій щодо використання земельної ділянки. Обтяження, своєю чергою, означає покладення на власника або користувача земельної ділянки конкретних обов'язків, пов'язаних із використанням землі. До таких обов'язків може належати забезпечення доступу до інженерних мереж, проведення природоохоронних заходів, дотримання спеціального режиму використання території або виконання умов сервітуту.

Підставами для припинення прав на землю можуть бути різні обставини, передбачені законодавством. До них належать добровільна відмова від права власності чи користування земельною ділянкою, закінчення строку оренди, вилучення земельної ділянки для суспільних потреб, невикористання земель за цільовим призначенням, систематичне порушення вимог земельного та екологічного законодавства, а також погіршення екологічного стану земель унаслідок неправомірної діяльності землекористувача. У таких випадках держава має право застосовувати відповідні заходи впливу, спрямовані на захист земельних ресурсів та забезпечення їх раціонального використання.

Отже, система обмежень і обтяжень у сфері використання земель є важливим механізмом забезпечення балансу між приватними інтересами власників земельних ділянок і суспільною потребою у збереженні довкілля. Вона сприяє раціональному використанню земельних ресурсів, охороні природного середовища та формуванню ефективної системи державного управління земельними відносинами.

Підстави припинення права власності на земельну ділянку	Підстави припинення права користування земельною ділянкою
• добровільна відмова власника від права на земельну ділянку • смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця • відчуження земельної ділянки за рішенням власника • звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора • відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб • конфіскація за рішенням суду • невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк	• добровільна відмова від права користування земельною ділянкою • вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим кодексом • припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій • використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам • використання земельної ділянки не за цільовим призначенням • систематична несплата земельного податку або орендної плати

Рис. 1.2 – Причини припинення прав на земельну ділянку

Встановлення обмежень та обтяжень щодо використання земельних ділянок здійснюється виключно на підставі норм чинного законодавства або відповідних договорів. Законодавство України не допускає запровадження таких обмежень виключно підзаконними нормативно-правовими актами без належного правового обґрунтування. Разом із тим окремі нормативні документи можуть визначати правові механізми та підстави для подальшого встановлення певних видів обмежень у сфері земельних відносин.

Зокрема, відповідно до п. «ж» ст. 12 Земельного кодексу України, органи місцевого самоврядування мають право встановлювати обмеження у використанні земельних ділянок у разі порушення вимог земельного законодавства власниками або землекористувачами [18]. Такі повноваження спрямовані на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, дотримання екологічних вимог та захист суспільних інтересів.

Правовою підставою для виникнення обмежень можуть бути закони України, рішення органів державної влади та місцевого самоврядування, а також цивільно-правові угоди. У сучасній практиці обмеження часто закріплюються в договорах купівлі-продажу, оренди, дарування, міни чи сервітуту земельних ділянок. Крім того, окремі обмеження можуть

встановлюватися у зв'язку з розташуванням земельної ділянки в межах санітарно-захисних, природоохоронних, водоохоронних або історико-культурних зон.

У теорії земельного права поняття «обмеження» та «обтяження» мають різне правове значення. Обмеженням вважається встановлена законом або іншим нормативно-правовим актом заборона чи звуження можливостей власника щодо реалізації права користування, володіння або розпорядження земельною ділянкою в інтересах держави, територіальної громади чи суспільства загалом. Такі обмеження спрямовані насамперед на забезпечення екологічної безпеки, охорону земель та дотримання вимог містобудівної документації.

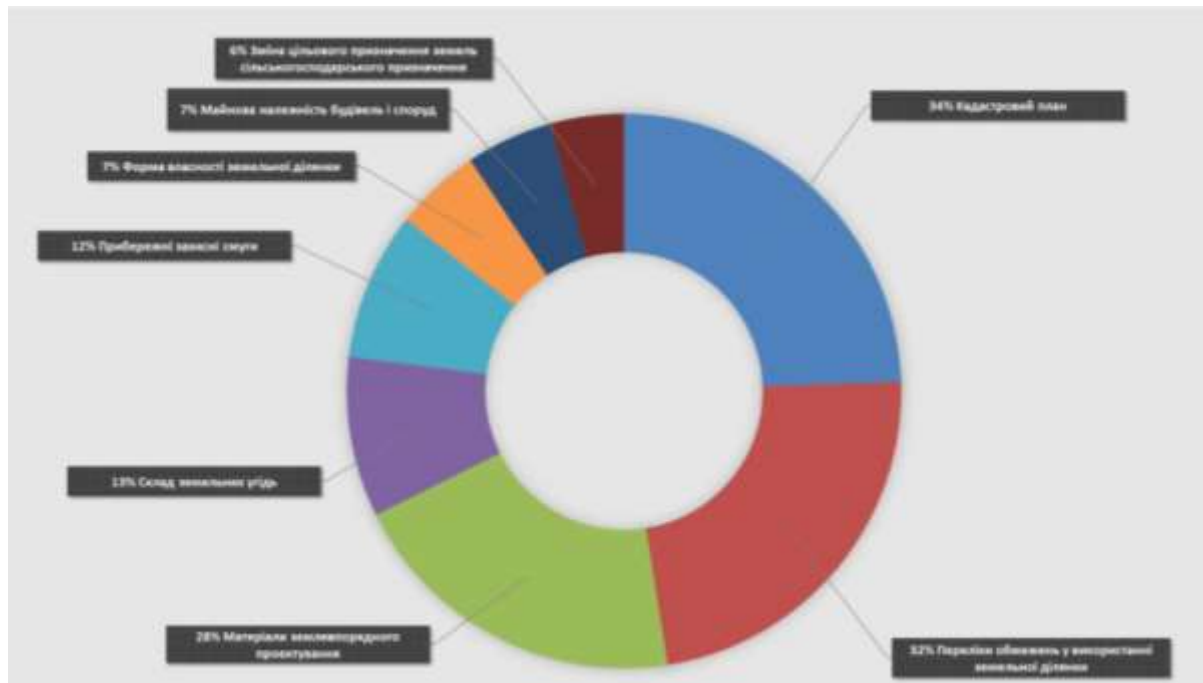
При цьому обмеження не створюють самостійного права користування земельною ділянкою для інших осіб, а лише визначають певні межі реалізації прав власника або землекористувача. Вони не скасовують права власності повністю, однак можуть звужувати можливості суб'єкта щодо здійснення окремих правомочностей, пов'язаних із використанням землі.

Своєю чергою, обтяження права на земельну ділянку передбачає наявність додаткових зобов'язань або прав третіх осіб щодо конкретної земельної ділянки. Найпоширенішими прикладами обтяжень є земельні сервітути, іпотека, оренда, емфітевзис чи суперфіцій. У таких випадках власник земельної ділянки зберігає право власності, однак реалізація цього права здійснюється з урахуванням установлених законом чи договором умов.

Сучасні умови розвитку земельних відносин, цифровізації кадастрових систем та впровадження геоінформаційних технологій потребують удосконалення механізмів обліку обмежень і обтяжень земельних ділянок. Особливого значення це набуває в умовах післявоєнного відновлення територій України, коли виникає необхідність фіксації зон екологічного ризику, територій із мінною небезпекою, охоронних зон інженерної інфраструктури та інших спеціальних режимів використання земель.

Таким чином, система обмежень та обтяжень прав на земельні ділянки є важливим елементом державного регулювання земельних відносин, що забезпечує баланс між правами власників, інтересами суспільства та вимогами екологічної безпеки [18; 28].

На рис. 1.3 наведено найбільш поширені види обмежень щодо використання земельних ділянок та особливості їх застосування в системі земельних правовідносин.



■ Кадастровий план земельної ділянки не відповідає вимогам статей 11, 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр» (не відображаються або невірно відображаються зовнішні межі земельної ділянки (із зазначенням суміжних земельних ділянок, їх власників, користувачів суміжних земельних ділянок, зазначенням наявних кадастрових номерів суміжних земельних ділянок), відсутня інформація про склад існуючих угідь та цільове призначення) – 34 %;

■ Переліки обмежень у використанні земельної ділянки не відповідають додатку 6 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012

■ Відсутні матеріали землепорядного проектування (відповідно до вимог статті 50 Закону України «Про землеустрій», статті 79-1 Земельного кодексу України та статті 114 Порядку ведення Державного земельного кадастру

■ Матеріали проекту землеустрою не містять інформацію стосовно визначення проектних земельних угідь з урахуванням додатку 4 до Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 (із змінами) – 13%;

Рис. 1.3 – Аналіз обмежень у використанні земельної ділянки

Обтяження прав на земельну ділянку пов'язане з виникненням додаткових обов'язків щодо її використання, утримання або розпорядження. Такі обов'язки встановлюються на підставі взаємної згоди сторін, відповідних договорів або інших юридичних підстав, визначених чинним законодавством. У більшості випадків обтяження виникають у процесі реалізації земельних правовідносин між власниками, користувачами та іншими суб'єктами земельного права.

Поняття обтяження характеризується як особливий правовий механізм, за якого реалізація права власності чи користування земельною ділянкою супроводжується виконанням додаткових зобов'язань. Такі зобов'язання можуть стосуватися забезпечення доступу до земельної ділянки, дотримання спеціального режиму використання території, виконання природоохоронних вимог або забезпечення прав інших осіб.

На відміну від обмежень, обтяження здебільшого ґрунтуються на волевиявленні суб'єкта права та закріплюються у формі цивільно-правових угод. Вони можуть встановлюватися, змінюватися або припинятися залежно від умов договору чи інших правових підстав. До найбільш поширених видів обтяжень належать оренда земельних ділянок, земельні сервітути, іпотека, суперфіцій та емфітевзис. Такі механізми забезпечують врегулювання взаємовідносин між учасниками земельних відносин і визначають порядок користування земельними ресурсами [28].

Таким чином, обтяження прав на землю є важливим елементом системи земельних правовідносин, що забезпечує баланс між інтересами власників, користувачів та інших суб'єктів, а також сприяє ефективному регулюванню використання земельних ресурсів.

На рис. 1.4 наведено приклад аналізу земельної ділянки з урахуванням наявних обмежень та обтяжень у її використанні.



Рис. 1.4 – Огляд земельної ділянки

Таким чином, чинне земельне законодавство України та наукова земельно-правова доктрина досі не містять єдиного й чіткого трактування поняття обтяження земельних прав та його юридичної природи. Водночас у ст. 110 Земельного кодексу України обтяження фактично визначається як право третьої особи щодо чужої земельної ділянки [18]. У наукових працях із земельного права існують різні підходи до тлумачення цього поняття. Одні дослідники розглядають обтяження як різновид обмеження прав на землю, інші — як окреме речове право третіх осіб на земельну ділянку.

У Тимчасових методичних вказівках щодо складання кадастрового плану обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок, затверджених

Держкомземом України 04.08.1999 р., обмежені права на земельну ділянку також віднесено до одного з видів обтяжень. Такий підхід свідчить про взаємопов'язаність понять «обмеження» та «обтяження» у сфері земельних правовідносин.

Разом із тим у чинній редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» поняття обтяження трактується як встановлена законом, рішенням уповноваженого органу державної влади, посадової особи або договором заборона чи обмеження щодо користування або розпорядження нерухомим майном. Це підкреслює правовий характер обтяжень як механізму регулювання майнових відносин та захисту інтересів держави, територіальних громад і третіх осіб.

Слід зазначити, що використання в законодавстві понять «обмеження права на землю» та «обмеження у використанні земельної ділянки» не завжди є однозначним, що ускладнює практичне застосування норм земельного права та знижує ефективність правового регулювання земельних відносин. У зв'язку з цим особливої актуальності набуває необхідність поглибленого дослідження сутності, правової природи та класифікації обмежень і обтяжень прав на земельні ділянки.

Для більш повного розуміння змісту понять «обмеження у використанні земель» та «обтяження права на земельну ділянку» доцільно здійснювати їх аналіз на основі чинного законодавства, нормативно-правових актів і сучасних наукових підходів. Це створює підґрунтя для подальшого вдосконалення земельно-кадастрової системи, розвитку землевпорядної діяльності та підвищення ефективності управління земельними ресурсами.

На основі аналізу наукових джерел [28] нами узагальнено основні підходи до трактування обмежень у використанні земель та особливостей їх практичного застосування у сфері земельних правовідносин.

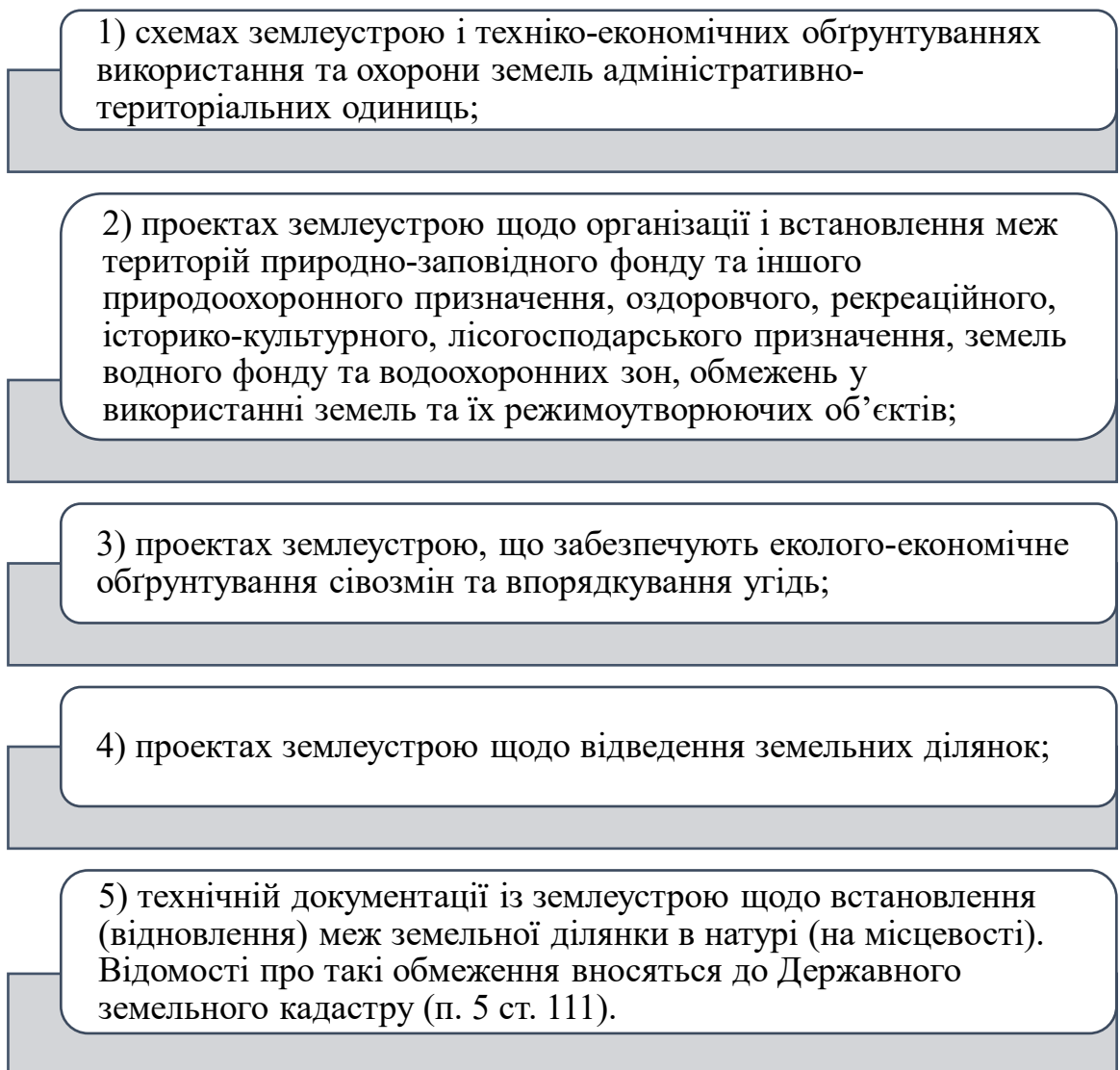


Рис. 1.5 – Аналіз відомостей, в питаннях обмеження у використанні земельних ділянок [28]

Проведений аналіз спеціалізованих наукових досліджень у сфері земельного права свідчить, що питання обмежень у використанні земель та обтяжень прав на земельні ділянки є одним із ключових елементів державного регулювання земельних відносин. Такі правові механізми визначають допустимі межі реалізації права власності та користування землею, а також забезпечують баланс між приватними інтересами землевласників і суспільними потребами держави.

У сучасних умовах обмеження прав на землю розглядаються як необхідний інструмент забезпечення екологічної безпеки, охорони природних

ресурсів, раціонального землекористування та дотримання принципів сталого розвитку територій. Водночас встановлення обмежень і обтяжень є формою державного впливу на земельні правовідносини, що пов'язана із забезпеченням публічних інтересів та регулюванням використання земельних ресурсів.

Відповідно до чинного законодавства України, обмеження прав і свобод особи допускається лише у випадках, передбачених законом, та виключно з метою:

- забезпечення національної безпеки;
- охорони громадського порядку;
- захисту здоров'я населення;
- охорони навколишнього природного середовища;
- забезпечення прав і свобод інших громадян;
- дотримання моральних та суспільних норм.

Особливого значення ці положення набувають у сфері земельних відносин, оскільки земля є не лише об'єктом права власності, а й важливим природним ресурсом, що перебуває під особливою охороною держави. У ст. 41 Конституції України визначено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, а також погіршувати екологічну ситуацію та природні властивості земель [22].

Сучасна практика земельного адміністрування демонструє зростання ролі екологічних, містобудівних і безпекових обмежень. Це пов'язано з необхідністю збереження природних екосистем, контролю за забудовою територій, захисту земель від деградації та врахування наслідків воєнних дій. В умовах післявоєнного відновлення України особливо актуальними стають питання встановлення обмежень щодо використання територій, забруднених вибухонебезпечними предметами, пошкоджених земель, природоохоронних зон та територій із підвищеним екологічним ризиком.

Крім того, розвиток цифрових кадастрових систем та геоінформаційних технологій створює нові можливості для обліку й моніторингу обмежень та

обтяжень земельних ділянок. Використання ГІС, супутникового моніторингу та автоматизованих систем управління дозволяє оперативно виявляти порушення режиму землекористування, здійснювати контроль за змінами територій та забезпечувати прозорість земельних відносин.

Отже, система обмежень та обтяжень прав на землю є важливою складовою сучасного земельного законодавства, спрямованою на забезпечення ефективного використання земельних ресурсів, захист інтересів держави й суспільства та підтримання екологічної безпеки територій [22].

Конституція України - кілька відносно самостійних груп.

Перша група - належність земель в Україні.

ст. 13 надра, атмосферне повітря, водні, та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу.

Від імені Українського народу права власника - здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування.

Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією України.

Здійснення зазначеного права регулюється актами чинного законодавства.

У той же час у ст. 14 (Конституції) встановлено, що право власності на землю набувається громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.



Рис. 1.6 – Конституція України та її складова [22]

Запровадження обмежень щодо права власності на землю повинно здійснюватися відповідно до норм Конституції України та не суперечити основним правам і свободам людини. Законодавство гарантує захист права власності, водночас передбачаючи можливість його обмеження в інтересах

суспільства, екологічної безпеки та раціонального використання земельних ресурсів (рис. 1.7).



Рис. 1.7 – Конституція України гарантує право власності на землю та забезпечує правові механізми її захисту

У процесі регулювання земельних відносин у сфері землеустрою законодавством традиційно використовується поняття «використання земельних ділянок». Це поняття охоплює процес використання корисних властивостей земельної ділянки як складової:

- природного середовища;
- природного ресурсу;
- об'єкта нерухомого майна.

Використання земельних ресурсів здійснюється з метою задоволення майнових і немайнових потреб суб'єктів землекористування відповідно до встановленого цільового призначення земельної ділянки та визначеного режиму її використання.

Чинне земельне законодавство України передбачає низку обмежень щодо використання окремих категорій земель. Зокрема, відповідно до ст. 61 Земельного кодексу України, землі прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм та на островах належать до природоохоронних територій із спеціальним режимом господарської діяльності [18]. У межах таких територій встановлюються обмеження щодо забудови, ведення господарської діяльності, використання хімічних речовин та інших видів діяльності, які можуть негативно впливати на стан довкілля.

Крім того, ст. 62 Земельного кодексу України визначає особливості використання земель прибережних захисних смуг морів, заток, лиманів та внутрішніх морських вод. Такі території мають важливе екологічне та природоохоронне значення, тому для них передбачено спеціальний правовий режим використання та охорони земельних ресурсів [18].

Отже, обмеження у використанні земельних ділянок та обтяження прав на них є важливими елементами системи державного регулювання земельних відносин. Вони застосовуються не лише у сфері землеустрою та охорони земель, але й у процесі забезпечення прав власності, користування та розпорядження земельними ресурсами.

Режим використання й охорони земель встановлюється залежно від цільового призначення земельної ділянки, виду її використання та суб'єкта землекористування. У свою чергу, характер використання земель безпосередньо пов'язаний із використанням інших природних ресурсів, що зумовлює необхідність встановлення відповідних екологічних, санітарних, містобудівних та правових обмежень [28].

На рис. 1.9 наведено взаємозв'язок між видами використання земельних ресурсів та системою обмежень, що встановлюються залежно від функціонального призначення територій.

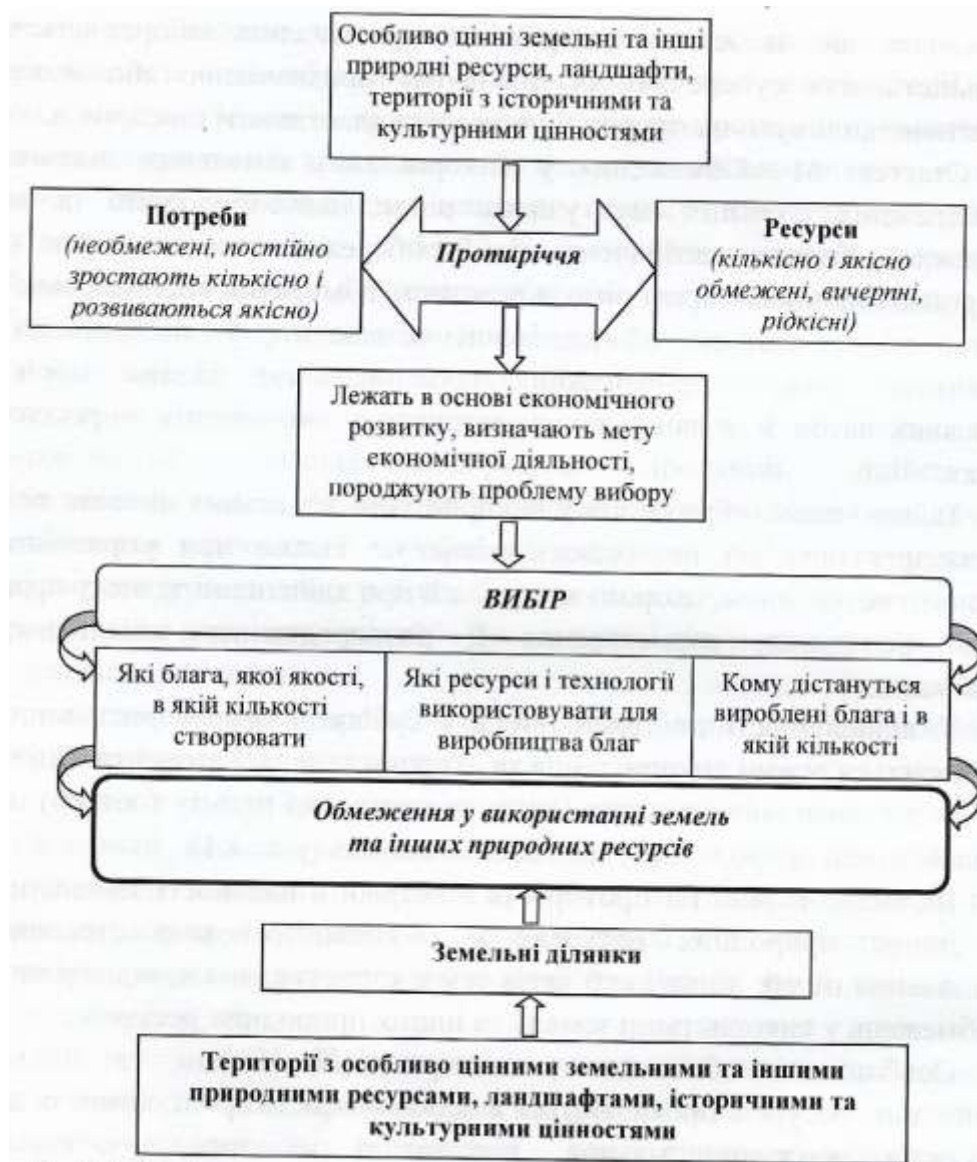


Рис. 1.9 – Схематична модель змісту та основних характеристик обмежень у використанні земель [28]

Як показано на рис. 1.9, між потребами суспільства у використанні земельних та інших природних ресурсів і необхідністю їх охорони існує певна суперечність. З одного боку, земельні ресурси є основою для здійснення господарської діяльності, розвитку територій та задоволення потреб суб'єктів землеустрою, а з іншого — потребують встановлення відповідних обмежень з метою збереження природного середовища та забезпечення раціонального природокористування.

Особливості обмежень у використанні земельних ділянок та інших природних ресурсів проявляються насамперед у запровадженні спеціальних режимів охорони територій і встановленні додаткових вимог до землевласників та землекористувачів. Такі вимоги передбачають виконання екологічних, економічних і земельно-правових зобов'язань, спрямованих на дотримання норм раціонального використання земель і природоохоронного законодавства.

Обмеження у використанні земельних ділянок покладають на власників або користувачів земель певні обов'язки щодо дотримання встановленого режиму використання території відповідно до вимог законодавства та умов укладених договорів. У більшості випадків це стосується заборони або обмеження окремих видів діяльності, які можуть негативно впливати на стан земельних ресурсів чи навколишнього природного середовища.

Таким чином, система обмежень безпосередньо пов'язана із забезпеченням правового режиму земельних ділянок та спрямована на досягнення балансу між реалізацією прав землевласників і необхідністю охорони земель та інших природних ресурсів.

1.2 Аналіз законодавчого забезпечення формування обмежень на земельні ділянки

Правове регулювання обмежень у використанні земельних ділянок є важливою складовою системи земельного законодавства України. Саме нормативно-правове забезпечення визначає порядок встановлення, реалізації

та контролю обмежень і обтяжень прав на землю, а також забезпечує баланс між приватними інтересами власників земельних ділянок і суспільними потребами держави.

У сучасних умовах законодавче забезпечення земельних відносин відіграє ключову роль у процесі раціонального використання природних ресурсів, охорони земель та забезпечення екологічної безпеки. Встановлення обмежень на земельні ділянки пов'язане з необхідністю регулювання господарської діяльності, збереження природного середовища, дотримання містобудівних норм та забезпечення сталого розвитку територій.

Основою правового регулювання у сфері земельних обмежень є Конституція України, Земельний кодекс України, закони у сфері охорони навколишнього природного середовища, містобудування, землеустрою та державного земельного кадастру. Конституція України визначає, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, а право власності на землю не може використовуватися на шкоду людині, суспільству чи довкіллю [22].

Відповідно до Земельного кодексу України, обмеження у використанні земель можуть встановлюватися з метою:

- охорони природних ресурсів;
- забезпечення екологічної безпеки;
- захисту санітарних, рекреаційних та природоохоронних територій;
- дотримання містобудівних вимог;
- забезпечення безпечної експлуатації інженерної та транспортної інфраструктури [18].

Особливе значення у сучасних умовах мають обмеження, пов'язані з охороною земель від деградації, забруднення та нераціонального використання. В умовах воєнного стану та післявоєнного відновлення України актуальності набувають питання встановлення спеціальних режимів використання територій, які зазнали руйнувань, забруднення вибухонебезпечними предметами або екологічного пошкодження.

Крім того, розвиток цифрових технологій і геоінформаційних систем (ГІС) сприяє вдосконаленню механізмів обліку та контролю земельних обмежень. Інтеграція кадастрових даних із державними реєстрами дозволяє забезпечити відкритість інформації, оперативний моніторинг змін та ефективніше управління земельними ресурсами.

Важливим напрямом розвитку законодавчого забезпечення є гармонізація української системи земельного права з європейськими стандартами. Це передбачає адаптацію нормативної бази до вимог Європейського Союзу, впровадження принципів сталого розвитку, екологічної безпеки та прозорості земельних відносин.

Таким чином, законодавче забезпечення формування обмежень на земельні ділянки є необхідною умовою ефективного функціонування системи землеустрою та державного управління земельними ресурсами. Воно забезпечує правову основу для раціонального використання земель, охорони довкілля та захисту прав усіх учасників земельних відносин [18; 22].

ВИСНОВОК ДО ПЕРШОГО РОЗДІЛУ

У першому розділі роботи здійснено комплексне теоретичне дослідження сутності обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок. Проаналізовано наукові підходи до трактування понять «обмеження» та «обтяження» у сфері земельних відносин, а також визначено їх роль у системі землеустрою та управління земельними ресурсами. Встановлено, що обмеження у використанні земельних ділянок є важливим інструментом державного регулювання земельних відносин, який забезпечує раціональне використання земель, охорону довкілля та дотримання суспільних інтересів.

У результаті проведеного дослідження визначено, що обмеження та обтяження прав на земельні ділянки повинні мати чітке просторове та межове вираження, оскільки їх встановлення безпосередньо пов'язане з конкретною територією, режимом її використання та функціональним призначенням земель. Доведено, що у процесі землеустрою обмеження виступають невід'ємною складовою формування правового режиму земельних ділянок та забезпечення балансу між інтересами держави, суспільства й землевласників.

На основі аналізу наукових джерел та чинної нормативно-правової бази запропоновано узагальнене трактування понять обмеження та обтяження у використанні земель. Визначено, що такі механізми мають динамічний характер і постійно трансформуються відповідно до змін земельного законодавства, соціально-економічних умов, екологічних викликів та потреб розвитку територій. Обґрунтовано, що вдосконалення системи обмежень повинно бути спрямоване на забезпечення оптимального поєднання приватних і суспільних інтересів у сфері землекористування.

Встановлено, що головною метою впровадження обмежень у використанні земель є забезпечення права людини на безпечне та сприятливе для життя довкілля, а також створення умов для збалансованого соціального, економічного й екологічного розвитку територій. Обмеження та обтяження

спрямовані на охорону земельних ресурсів, запобігання їх деградації, збереження природних комплексів та забезпечення екологічної безпеки.

У роботі доведено, що обмеження у використанні земельних угідь та обтяження прав на земельні ділянки мають важливе значення не лише у сфері землеустрою й охорони земель, але й у процесі реалізації права власності, користування та розпорядження земельними ресурсами. Визначено, що режим використання та охорони земель формується залежно від цільового призначення земельних ділянок, виду їх використання, категорії земель та суб'єктів землекористування.

Окрему увагу приділено аналізу законодавчого забезпечення формування обмежень на земельні ділянки. Проведений аналіз показав, що чинне земельне законодавство України містить окремі норми щодо встановлення обмежень та обтяжень прав на землю, однак не забезпечує цілісної та системно узгодженої правової бази у цій сфері. Встановлено відсутність єдиного комплексного підходу до класифікації обмежень, порядку їх встановлення, реалізації та контролю.

З'ясовано, що існуюча нормативно-правова база потребує подальшого вдосконалення, зокрема у частині визначення типів і видів обмежень, механізмів їх державної реєстрації, просторового відображення та інтеграції до системи державного земельного кадастру. Актуальним залишається питання гармонізації земельного законодавства України з європейськими стандартами у сфері управління земельними ресурсами та охорони довкілля.

Отже, результати першого розділу підтверджують необхідність подальшого розвитку теоретичних і правових засад формування обмежень у використанні земель, що є важливою передумовою ефективного функціонування системи землеустрою, забезпечення екологічної безпеки та раціонального використання земельних ресурсів України.

2 ДОСЛІДЖЕННЯ ІНСТИТУЦІЙНОЇ БАЗИ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ НА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

2.1 Формування та розвиток інституту земельних обмежень

Запровадження інституційного підходу у сфері використання земельних ресурсів зумовлене необхідністю формування цілісної системи управління, здатної забезпечити екологічно безпечне та раціональне землекористування. Особливої актуальності це питання набуває в умовах посилення деградаційних процесів агроландшафтів, виснаження ґрунтів, порушення екологічної рівноваги та зростання антропогенного навантаження на території. Саме тому виникає потреба у створенні ефективної інституційної моделі, яка б сприяла розвитку природоохоронної діяльності у сфері сільськогосподарського виробництва та забезпечувала контроль за дотриманням екологічних вимог у процесі використання земель [23; 24].

Відновлення та охорона земельних ресурсів повинні базуватися не лише на технічних чи економічних заходах, а й на формуванні нової інституційної системи, орієнтованої на принципи сталого розвитку. Така система має забезпечувати узгодження екологічних, соціальних та економічних інтересів суспільства, а також сприяти підвищенню ефективності управління земельними ресурсами. Важливою складовою цього процесу є створення сучасних механізмів регулювання земельних відносин, що відповідатимуть вимогам ринкової економіки та екологічної безпеки.

У сучасних умовах розвитку земельних відносин виникає необхідність формування нових суспільних інститутів, здатних забезпечити реалізацію складних економічних, виробничих, екологічних і соціальних завдань. Такі інститути повинні функціонувати на основі єдиних правил та норм, обов'язкових для всіх суб'єктів земельних відносин — державних органів, органів місцевого самоврядування, землевласників, землекористувачів та громадян. Саме інституційне середовище визначає механізми взаємодії між

учасниками земельних відносин та формує основу для ефективного використання й охорони земельних ресурсів.

У науковій літературі інститут розглядається як система правил, норм і механізмів, що регулюють поведінку суб'єктів у певній сфері діяльності. При цьому важливо розмежовувати поняття «інститут» та «організація». Інститути визначають умови та правила функціонування суспільства, тоді як організації виступають безпосередніми виконавцями певних функцій і забезпечують реалізацію визначених стратегічних цілей [27, с. 88].

Інституційне забезпечення земельних відносин формує основу економічного та соціального розвитку держави, оскільки охоплює широкий спектр екологічних, правових, економічних і управлінських механізмів. Саме інститути створюють умови для впровадження інноваційних підходів у сфері землеустрою, охорони земель та просторового планування. У період трансформаційних змін роль інституційної системи значно посилюється, адже вона забезпечує адаптацію земельної політики до сучасних викликів, зокрема цифровізації, екологічних загроз, кліматичних змін та необхідності післявоєнного відновлення територій.

Активізація глобальних трансформаційних процесів потребує створення сучасного та ефективного інституційного механізму регулювання земельних відносин. Такий механізм має бути спрямований на забезпечення екологічної безпеки, економічної стабільності та соціальної збалансованості розвитку держави. Особливого значення набуває вдосконалення нормативно-правової бази, розвиток цифрових систем управління земельними ресурсами, інтеграція геоінформаційних технологій та впровадження сучасних методів моніторингу земель [23; 24].

Крім того, ефективна інституційна система повинна забезпечувати прозорість земельних відносин, мінімізацію корупційних ризиків, захист прав власності та доступ громадян до достовірної інформації про земельні ресурси. В умовах євроінтеграційних процесів України важливим напрямом є

гармонізація національного земельного законодавства з європейськими стандартами управління земельними ресурсами та охорони довкілля.

Отже, інституційний підхід до формування обмежень у використанні земель є важливою передумовою забезпечення раціонального землекористування, екологічної безпеки та сталого розвитку територій. Формування сучасної системи інституційного регулювання дозволить підвищити ефективність управління земельними ресурсами, забезпечити їх охорону та створити основу для збалансованого соціально-економічного розвитку держави.

У теорії права правові інститути традиційно поділяють на предметні та функціональні. Предметні інститути охоплюють окремі сфери суспільних відносин і можуть об'єднуватися у більш масштабні правові утворення, тоді як функціональні інститути забезпечують реалізацію окремих правових механізмів та можуть включати субінститути [2]. Такий підхід дозволяє більш чітко визначити місце обмежень у використанні земель у структурі земельного права та системі правового регулювання земельних відносин.

Сучасні наукові дослідження [11; 22] свідчать, що правовий інститут є самостійним елементом правової системи, який характеризується наявністю власного предмета регулювання, специфічних правових норм і механізмів реалізації. Основною особливістю правових інститутів є їх здатність забезпечувати комплексний та цілеспрямований вплив на окремі групи суспільних відносин. Крім того, кожен інститут має власну систему понять, категорій і принципів, що формують його юридичну самостійність.

Правові інститути у сфері земельних відносин регулюють однорідні за змістом суспільні процеси, пов'язані з використанням, охороною та управлінням земельними ресурсами. У межах земельного права України можна виокремити декілька ключових інститутів, що безпосередньо стосуються обмежень у використанні земель. До них належать:

- інститут зон з особливими умовами використання територій;
- інститут добросусідства;

- інститут земельних сервітутів;
- інститут охорони земель;
- інститут екологічних обмежень землекористування.

Важливість цих інститутів зумовлена необхідністю забезпечення балансу між приватними та суспільними інтересами у сфері землекористування. Незалежно від економічних чи політичних умов земельні ресурси залишаються одним із головних чинників розвитку територій та формування просторової організації держави. Саме тому система використання земель повинна поєднувати економічну ефективність, екологічну безпеку та соціальну справедливість.

У сучасних умовах розвиток земельних відносин потребує застосування комплексних підходів до управління територіями. Такі підходи мають враховувати інтереси держави, місцевих громад, власників земельних ділянок і землекористувачів. Водночас важливим завданням є створення механізмів, які б забезпечували узгодження інтересів усіх учасників земельних відносин та сприяли збереженню природних ресурсів.

Особливого значення набуває інституційне середовище, яке формує систему правил, норм і механізмів управління землекористуванням. Саме воно забезпечує функціонування правових обмежень, регламентує порядок використання земельних ресурсів та створює передумови для реалізації природоохоронної політики держави. Ефективне інституційне середовище сприяє:

- раціональному використанню земельних ресурсів;
- збереженню екологічної рівноваги;
- мінімізації деградаційних процесів;
- підвищенню рівня захисту прав землевласників;
- розвитку системи просторового планування;
- забезпеченню прозорості земельних відносин.

Крім того, сучасна система інституційного регулювання повинна враховувати процеси цифровізації земельного кадастру, інтеграцію

геоінформаційних систем, автоматизацію управлінських процедур та адаптацію законодавства до європейських стандартів. У контексті післявоєнного відновлення України особливо важливим є формування ефективної системи контролю за використанням земель, охороною територій та відновленням порушених земельних ресурсів.

Отже, інституційне забезпечення формування обмежень у використанні земель є важливою складовою системи земельного права. Воно спрямоване на створення збалансованої моделі землекористування, яка поєднуватиме економічні інтереси суспільства з вимогами екологічної безпеки та принципами сталого розвитку територій [2; 11; 22].

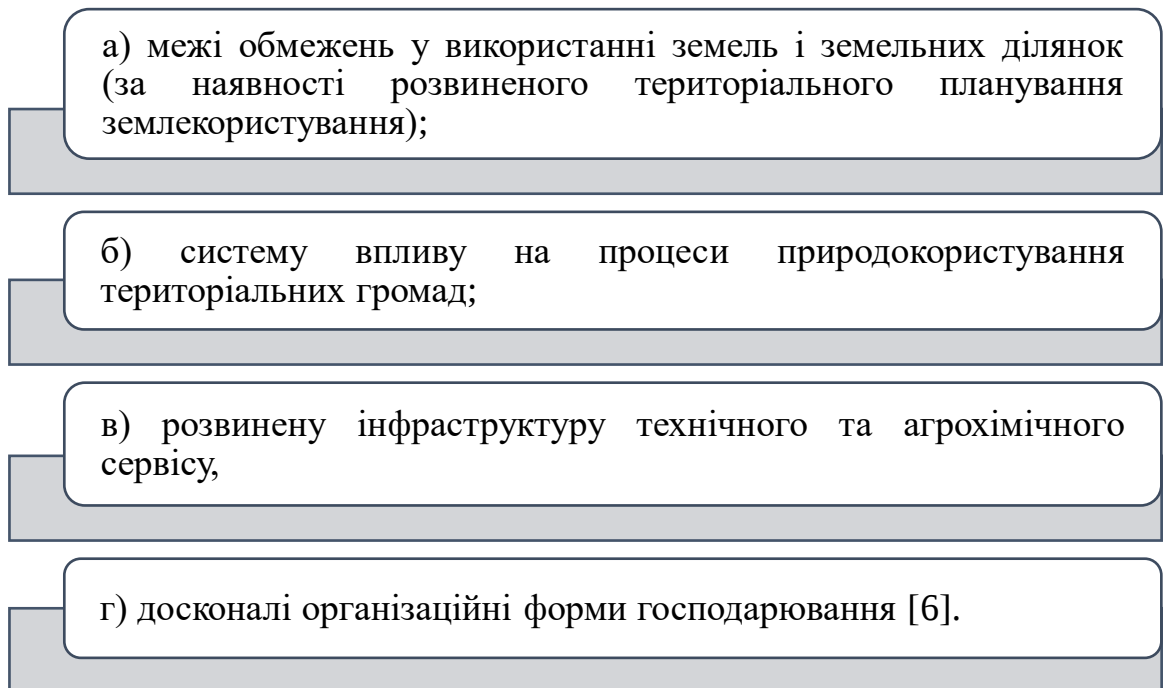


Рис. 2.1 – Особливості розвитку інституційної системи

Формування ефективного інституційного середовища у сфері земельних відносин потребує проведення комплексних трансформацій, спрямованих на оновлення застарілих адміністративно-командних механізмів управління. У сучасних умовах особливо важливим є створення нових економічних та організаційних інститутів, здатних забезпечити реалізацію принципів сталого територіального розвитку, ефективного землекористування та підвищення рівня добробуту населення.

Інституційні зміни мають бути орієнтовані не лише на реформування системи управління, а й на формування сучасної моделі просторового планування, яка враховуватиме екологічні, економічні та соціальні потреби територій. У цьому контексті важливого значення набуває впровадження прозорих механізмів управління земельними ресурсами, цифровізації кадастрових процесів та удосконалення нормативно-правової бази.

Разом із тим інституційні перетворення не слід розглядати як одноразовий або короткостроковий процес. Їх реалізація повинна відбуватися поступово, відповідно до рівня економічного розвитку держави та потреб суспільства. Ефективність таких змін значною мірою залежить від узгодженості між реформами у сфері земельних відносин, макроекономічною політикою та процесами регіонального розвитку.

Особливої уваги потребує необхідність синхронізації інституційних змін із результатами комплексного аналізу соціально-економічної ситуації, стану земельних ресурсів та перспектив розвитку територій. Це дозволить забезпечити обґрунтованість управлінських рішень і підвищити ефективність функціонування системи землеустрою.

Водночас гарантії прав на земельні ділянки повинні ґрунтуватися на чітко визначених правових принципах та механізмах регулювання. Система обмежень у використанні земель має забезпечувати баланс між правами власників, інтересами суспільства та вимогами охорони навколишнього природного середовища. Саме тому формування сучасного інституційного середовища у сфері землекористування повинно поєднувати принципи правової визначеності, економічної ефективності та екологічної безпеки.

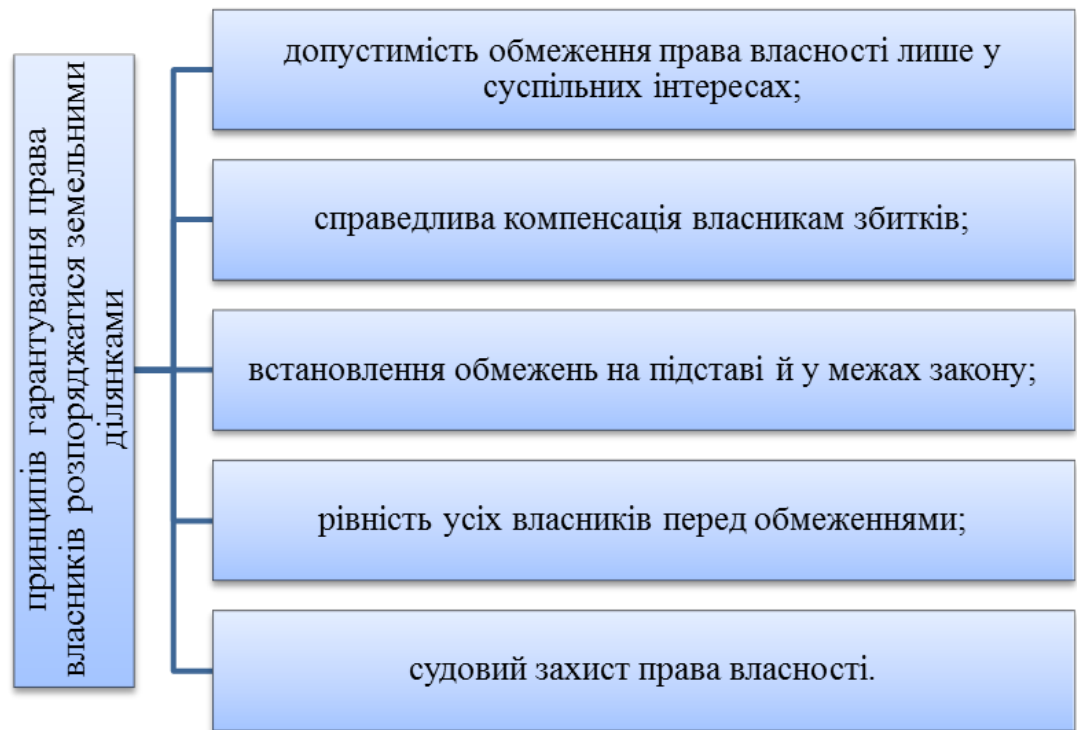


Рис. 2.2 – Аналіз правового забезпечення розпорядження землями

Водночас ключовим і досить ефективним принципом регулювання земельних відносин є забезпечення пріоритетного врахування як приватного, так і суспільного інтересу. За підсумками проведеного аналізу можна сформулювати визначення поняття обмеження права власності, наведене на рис. 2.3.

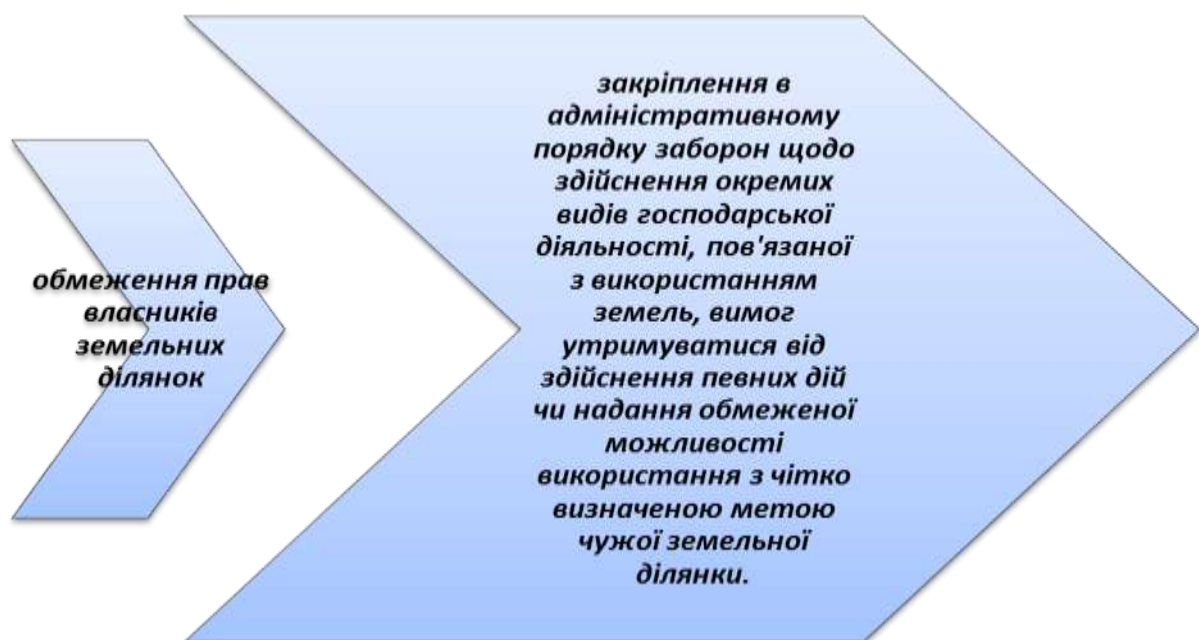


Рис. 2.3 – Формулювання поняття обмежень права власності

Аналіз класифікації обмежень, що застосовуються до власників земельних угідь, подано на рис. 2.4.

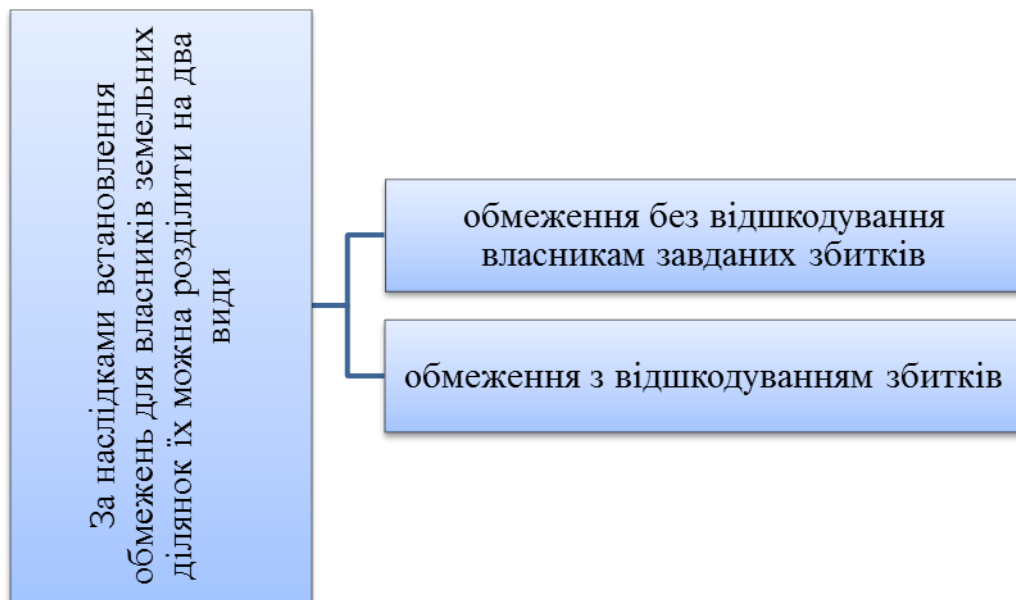


Рис. 2.4 – Аналіз різновидів обмежень щодо власників земельних ділянок

Відповідно до проведеної класифікації, яка ґрунтується на положеннях статті 156 Земельного кодексу України, йдеться про можливість відшкодування збитків, що виникають унаслідок запровадження обмежень, пов'язаних із раціональним використанням земель або втратами сільськогосподарського виробництва.

З цього випливає, що суттєва частина таких обмежень фактично формує зміст права власності на землю та впливає на його реалізацію. Окремі положення Земельного кодексу України (зокрема глави 16–18) регламентують обмеження у сфері користування земельними ділянками, до яких належать земельні сервітути та норми добросусідства. Водночас важливо чітко розмежовувати інститут сервітуту та обмеження права власності на земельну ділянку як різні за своєю правовою природою категорії. На рис. 2.5 наведено приклади найпоширеніших видів сервітутів, що застосовуються для різних потреб.



Рис. 2.5 – Фото сервітутів для різних цілей

Отже, як зазначалося раніше, земельний сервітут є правом обмеженого користування чужою земельною ділянкою, тобто встановлює можливість часткового використання майна іншого власника на визначених умовах. Натомість обмеження права власності передбачає встановлення законодавчих заборон або спеціальних умов щодо здійснення окремих дій із земельною ділянкою, що прямо впливають на реалізацію правомочностей власника.

Такі обмеження щодо використання земельних ділянок доцільно класифікувати за тривалістю їх дії. За часовим критерієм вони поділяються на постійні та тимчасові. Постійні обмеження встановлюються без визначеного строку дії та зберігаються до моменту їх скасування або зміни правового режиму земельної ділянки. Тимчасові обмеження, у свою чергу, діють протягом чітко визначеного періоду або до настання певних юридичних умов, після чого втрачають чинність.

Більш детальна характеристика зазначеного поділу наведена на рис. 2.6.

Види обмежень за часм тривалості

постійні

- обов'язки власників земельних ділянок своєчасно сплачувати податок
- дотримуватися правил добросусідства й обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів і охоронних зон
- не порушувати прав власників та землекористувачів суміжних ділянок

тимчасові

- заборона внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів господарських товариств; особливі умови оренди
- купівля-продаж ділянок, зайнятих у сільськогосподарському виробництві
- цільове використання земельних ділянок

Рис. 2.6 – Показники класифікації обмежень за тривалістю дії

Обмеження права власності можуть бути систематизовані залежно від об'єкта, суб'єкта та змістовного наповнення правового регулювання.



Рис. 2.7 – Показники обмеження прав власності

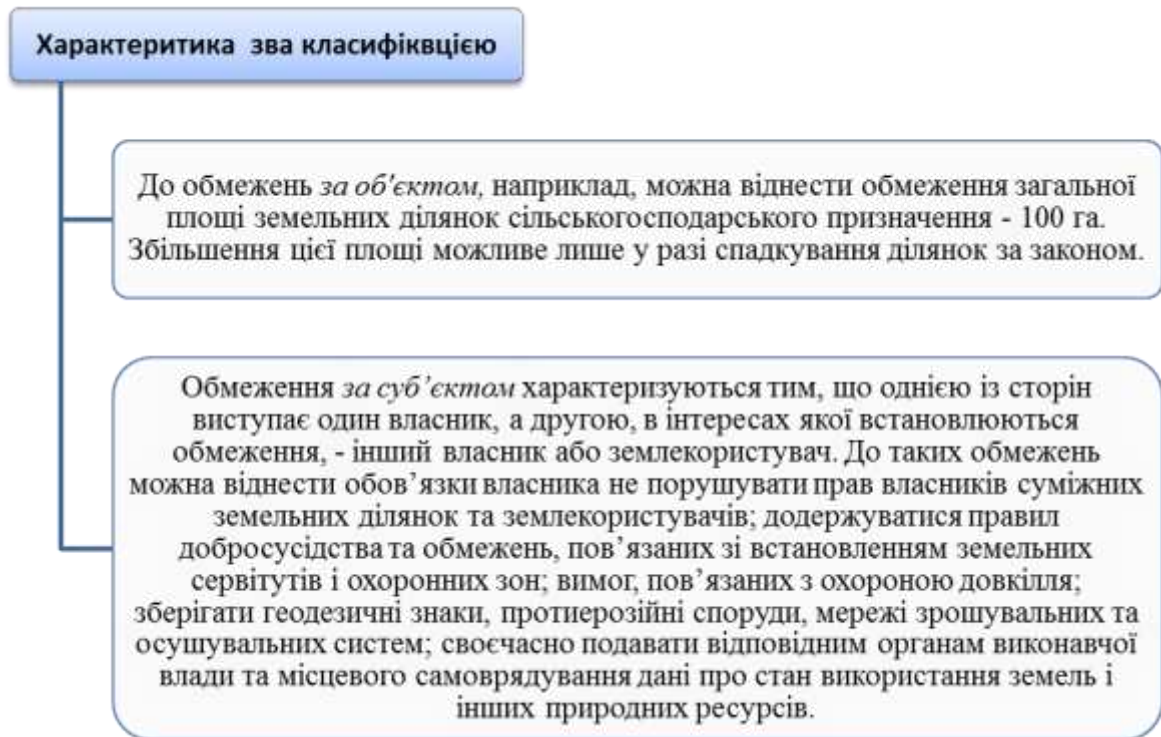


Рис. 2.8 – Аналіз класифікації за ознаками об'єктів і суб'єктів

Відповідно до наведених схем та сформульованих визначень слід відзначити, що інституційні трансформації здатні охоплювати відповідні складові зазначеної системи. Етапність таких інституційних перетворень подано на рис. 2.9.

інституційні перетворення	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

Рис. 2.9 – Взаємозв'язок інституційних перетворень

Подана схема відображає ключові складові комплексного підходу до формування екологічних та економічних імперативів у процесі встановлення обмежень щодо використання земель.

Такі інституційні трансформації зумовлюють необхідність розроблення системи принципів і методологічних підходів до розвитку земельних відносин, на основі яких уточнюються базові характеристики відповідних дефініцій. При цьому особлива увага приділяється специфіці становлення інституту права власності на землю, а також врахуванню еколого-економічних чинників при запровадженні обмежень у сфері землекористування.

У межах дослідження запропоновано логіко-сміслову модель методологічного процесу інституціоналізації факторів формування обмежень у використанні земель та визначення їх меж (рис. 2.10).



Рис. 2.10 – Логіко-смістова модель методологічного процесу інституціоналізації факторів формування обмежень

Запропонована модель характеризується наявністю зворотних зв'язків і ознак циклічності, що зумовлено специфікою інституційного підходу, який передбачає послідовне формування та коригування майбутніх етапів встановлення обмежень у використанні земельних ділянок та визначення їх меж.

Крім того, у моделі відображено методологічні підходи до інституційних трансформацій у процесі запровадження обмежень землекористування, які реалізуються через узгодження та поетапне впровадження екологічних і економічних імперативів у визначеній послідовності.

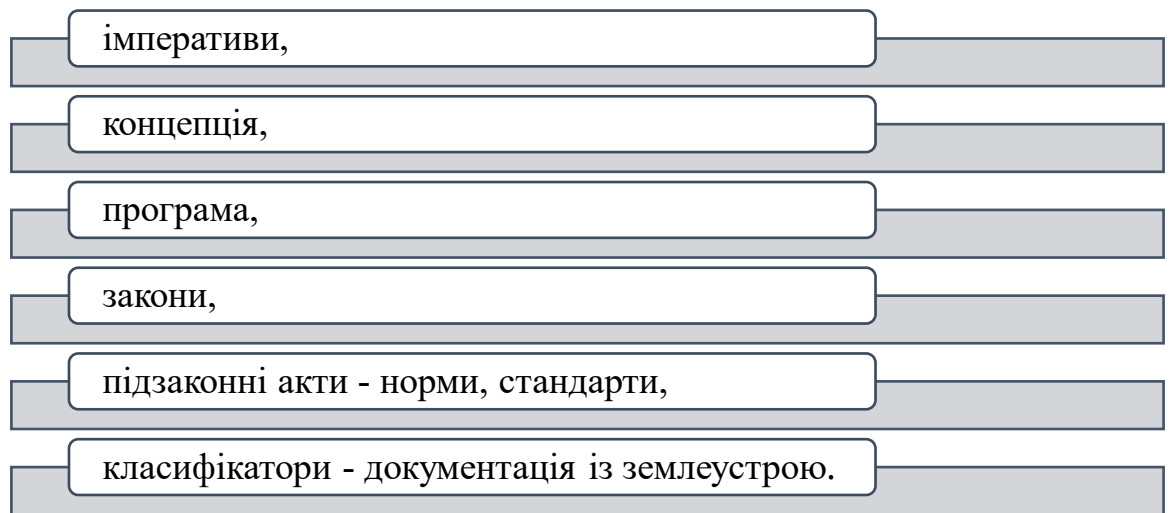


Рис. 2.11 – Послідовність впровадження еколого-економічних імперативів

За таких умов обмеження у сфері використання земель мають забезпечувати вирішення одного з ключових завдань суб'єктів права — досягнення раціонального та ефективного землекористування при одночасному збереженні земельних ресурсів, їх охороні та підтриманні цілісності природного середовища.

Сутність обмежень полягає у недопущенні заподіяння шкоди навколишньому природному середовищу під час реалізації прав на земельну ділянку. Вони встановлюються з метою запобігання можливим негативним наслідкам або мінімізації ризиків порушення встановлених вимог. Водночас

такі обмеження не повинні суперечити цільовому призначенню земельної ділянки, що відображено на рис. 2.12.



Рис. 2.12 – Інституційне забезпечення процесу державної реєстрації нерухомого майна

Розроблена логіко-сміслова модель методологічного підходу до інституціоналізації процесів формування обмежень у використанні земельних ділянок і земельних угідь, а також визначення їх меж, свідчить про доцільність виокремлення самостійного інституційного напрямку, що регулюватиме питання обмежень у сфері землекористування.

Механізми, які забезпечують інституційну трансформацію процесів встановлення меж обмежень та їх фактичного закріплення на місцевості, мають базуватися на поєднанні економічних, соціальних та еколого-правових підходів. Така інтеграція спрямована на формування особливого правового статусу відповідних територій із урахуванням їх функціонального призначення та природоохоронної цінності.

Перспективність запровадження меж обмежень і комплексний аналіз їх впливу на використання земель створюють можливість експериментальної

перевірки ефективності запропонованої моделі в контексті соціально-економічного розвитку територій, що базується на принципах раціонального природокористування та екологічної безпеки. Це, у свою чергу, сприяє її подальшому впровадженню у практику господарської діяльності.

Зазначений елемент трансформаційної складової організаційно-економічного механізму природокористування потребує удосконалення нормативно-правових, інституційних та організаційно-економічних засад державного рівня. Особливого значення набуває розширення повноважень органів регіонального та місцевого самоврядування у питаннях управління земельними ресурсами, визначення пріоритетів соціально-економічного розвитку та реалізації фіскальної політики у сфері землекористування.

Реалізація таких підходів можлива шляхом включення відповідних положень до концепції адміністративної реформи, зокрема щодо посилення ролі місцевого самоврядування та виконавчих органів державної влади у сфері регулювання земельних відносин. Узагальнена логіко-сміслова модель наведена на рис. 2.13.



Рис. 2.13 – Логіко-сміслова модель формування інституційного середовища

Логіко-сміслова модель, що відповідає за формування інституційного середовища, забезпечує процес створення та розвитку ВМОуВЗ і земельних ділянок. Водночас важливим елементом інституційного середовища у контексті формування та ВМОуВЗ і земельних ділянок є його поділ на кілька окремих груп, які схематично відображено на рис. 2.14.



Рис. 2.14 – Складові елементи інституційного середовища

2.2 Дослідження принципів формування обмежень

Ключовим чинником становлення інституту обмежень та обтяжень є система нормативно-правових актів, положень і законів, які забезпечують його ефективність та подальше функціонування. Така результативність досягається за умови дотримання базових принципів, що мають загальносупільний характер і визнаються на рівні правової системи.

До них належать як загальноправові принципи, так і принципи земельного права. В основі цього підходу лежить застосування законодавчих норм, стандартів, технологій, правил і процедур, які формують правове та

організаційне середовище функціонування земельних відносин і задовольняють потреби держави та суспільства в цілому.

Принцип права розглядається як вихідна ідея та базова засада правового регулювання, що має універсальний і гнучкий характер, відображає ключові положення права та визначає його змістову спрямованість [19].

У зв'язку з цим на рис. 2.15 наведено основні принципові положення права в контексті реалізації земельної реформи.



Рис. 2.15 – Принципи земельного права

Соціально-економічний устрій держави, а також особливості політичної системи визначають формування загальної системи принципів права. Зазначені принципи забезпечують підготовку нормативно-правових актів, їх оприлюднення, дотримання встановлених правил і вимог, а також дієвість правових гарантій. Дотримання принципів права безпосередньо впливає на ефективність функціонування органів державної влади та відображає рівень узгодженості й проблемності правової системи загалом.

Окремо слід розглянути принципи земельного права, які становлять основу земельного законодавства та відображають його ключові засади. Вони формуються та вдосконалюються відповідно до розвитку земельних відносин і практики їх правового регулювання. Узагальнений поділ принципів

земельного права на відповідні складові за різними класифікаційними підходами, що наведені в юридичній літературі, представлено на рис. 2.16.



Рис. 2.16 – Представимо основні характеристики найважливіших складових принципів земельного права

Представимо основні характеристики найважливіших складових принципів земельного права.

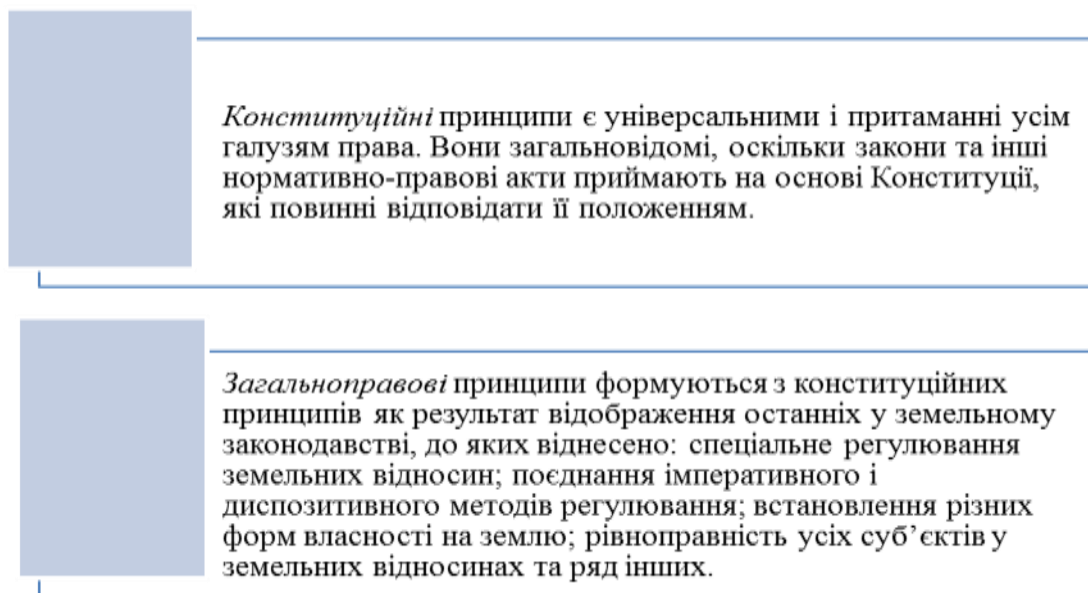


Рис. 2.17 – Характеристика основних складових принципів земельного права

До спеціальних принципів земельного права, які мають важливе теоретичне й практичне значення, належать такі [17]. Основні положення зазначених принципів наведено на рис. 2.18.

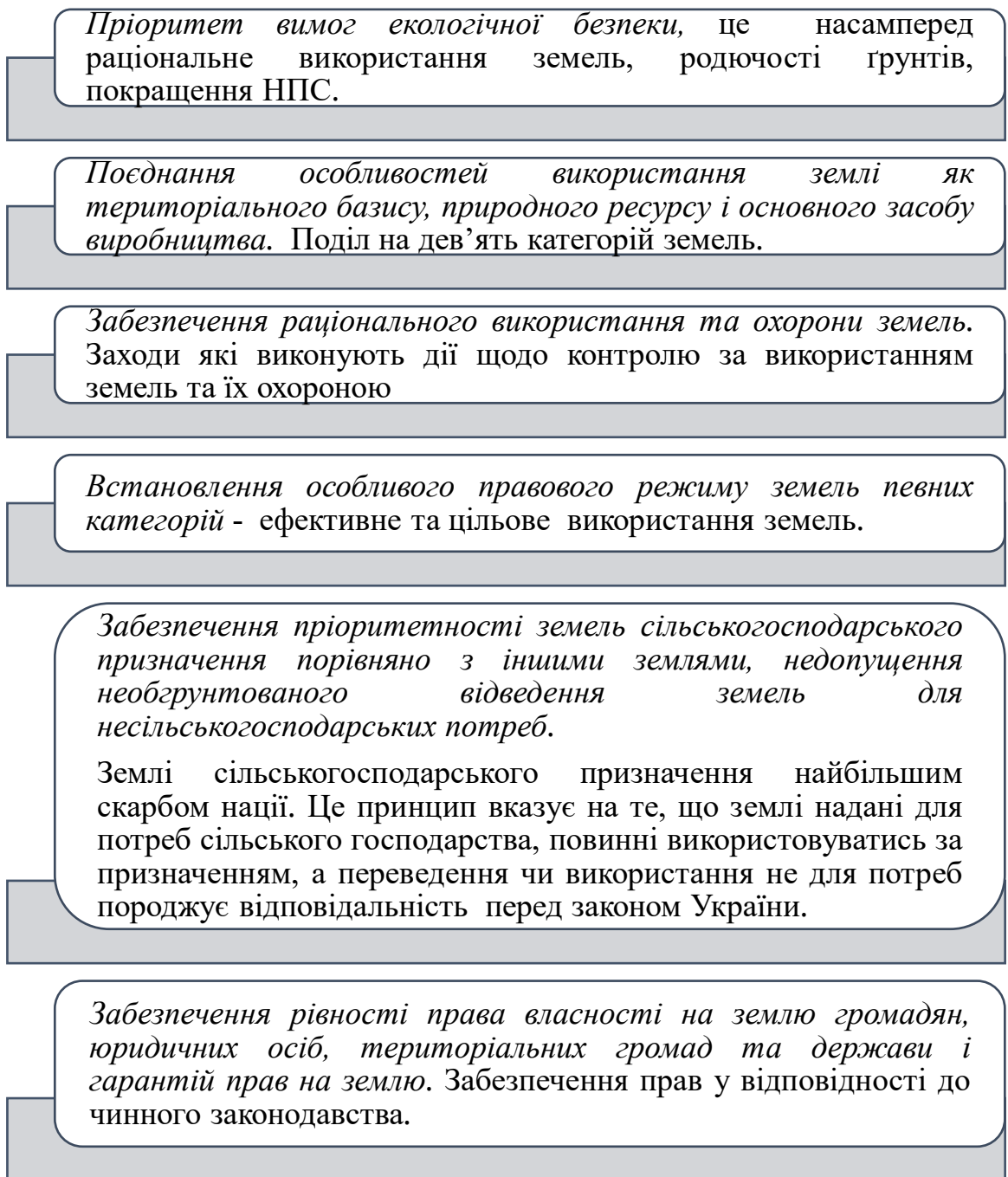


Рис. 2.18 – Перелік та показники спеціальних принципів земельного права

Узагальнюючи викладений вище матеріал, слід зазначити, що принципи формування територіальних обмежень у сфері землекористування нами систематизовано за ієрархічним принципом.

Для кращого візуального та змістового сприйняття результатів систематизації принципів формування територіальних обмежень наведено класифікацію на рис. 2.19.

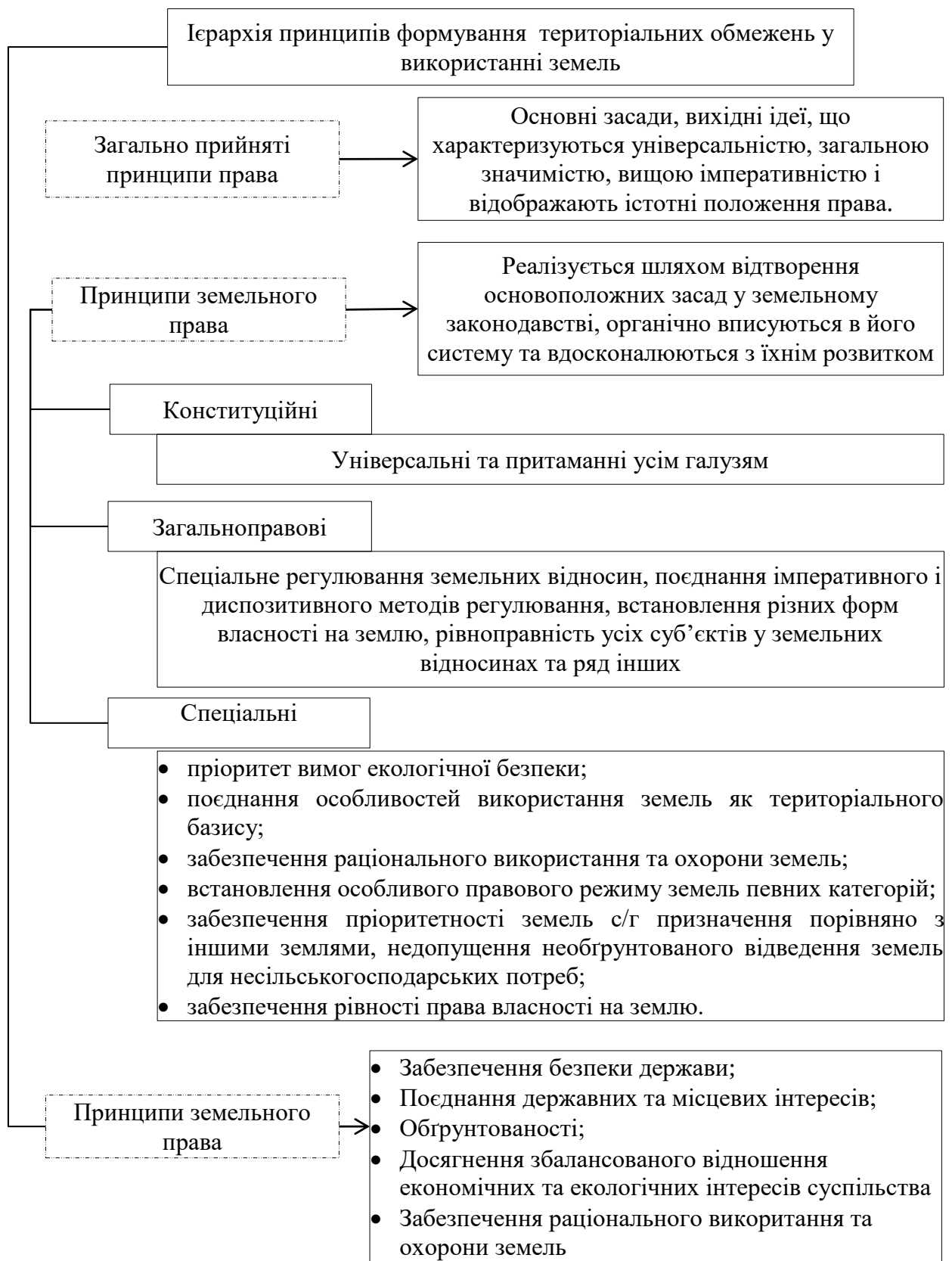


Рис. 2.19 – Логіко-сміслова модель ієрархії формування обмежень

Питання обмежень у використанні земель та обмеження права власності на землю базується на узгодженні різноманітних інтересів, насамперед земельних, які акумулюють у собі комплекс суспільних і приватних потреб. Такий підхід формується на різних ієрархічних рівнях системи земельних відносин.

З огляду на необхідність збалансованого врахування інтересів і потреб, постає завдання належного формування обмежень у сфері землекористування. Водночас ефективність і коректність їх встановлення забезпечується дотриманням відповідних принципів, які відображено на рис. 2.20.

Зазначені положення розкривають основні засади державної політики у сфері встановлення обмежень щодо використання земель та обтяжень прав на землю.



Рис. 2.20 – Принципи щодо ОуВЗ та ОПнЗД

Доведено, що реалізація земельної політики та регулювання земельних відносин є динамічним і безперервним процесом, який обумовлює постійне вдосконалення нормативно-правової бази та врахування суспільних інтересів на різних рівнях управління.

Такі положення визначають зміст обмежень у використанні земель (ОуВЗ) та обтяжень прав на земельні ділянки (ОПнЗД) і повинні обов'язково враховуватися під час їх формування та подальшого розвитку й удосконалення.

2.3 Дослідження методології формування обмежень

Аналіз теоретичних напрацювань та різних наукових підходів до вирішення земельних питань дає змогу виокремити відповідні рівні організації системи, які формують її ієрархічну структуру. Оскільки вся система побудована за принципом ієрархії, зазначені рівні мають територіальну прив'язку та безпосередньо пов'язані з організацією управління земельними відносинами на місцевому рівні.

Кожному з таких рівнів відповідає власний методологічний підхід, який ініціює та забезпечує процес формування обмежень у використанні земельних ділянок (ОуВЗД), що схематично відображено на рис. 2.21.

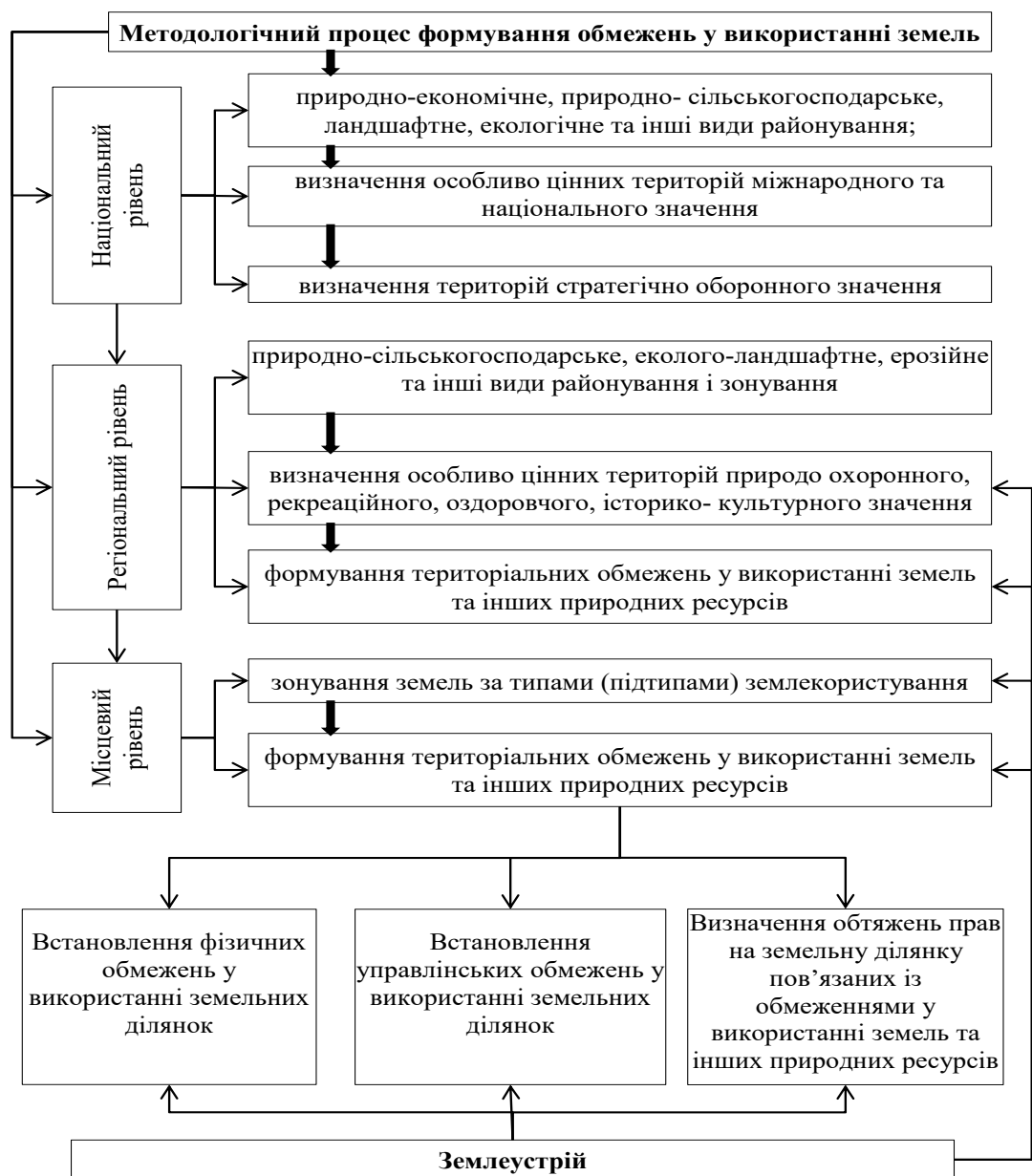


Рис. 2.21 – Аналіз методологічного підходу до формування обмежень у використанні земель та земельних ділянок

За результатами аналізу рис. 2.21 можна зробити висновок, що обмеження у використанні земель мають чітко виражений територіальний характер і залежать від особливостей землекористування та його типології. Вони також визначаються наявністю режимоутворюючих об'єктів, які можуть бути як природного походження, так і створені внаслідок антропогенної діяльності.

Залежно від характеристик таких об'єктів, їх функціонального призначення та ступеня впливу на довкілля встановлюється відповідний

рівень обмежень, а також формується нормативно-правове регулювання їх застосування. Водночас слід зазначити, що між параметрами об'єкта та рівнем встановлених обмежень може існувати пряма залежність, що відображено на рис. 2.22.

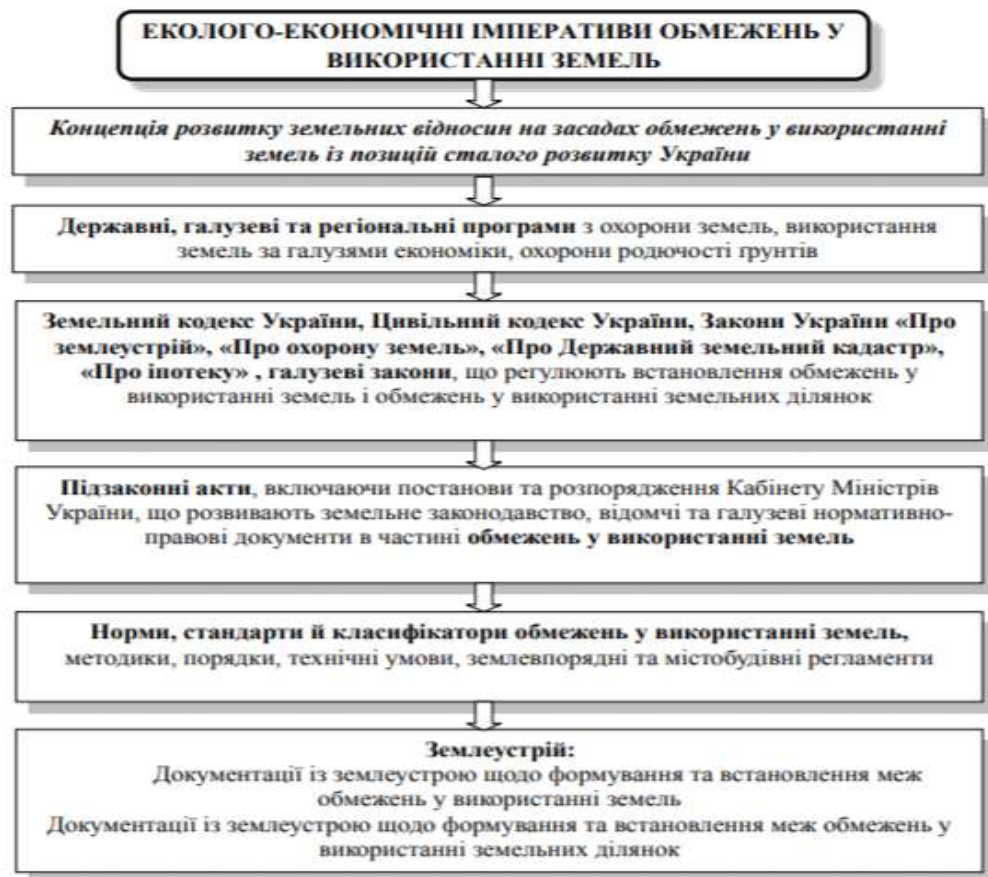


Рис. 2.22 – Еколого-економічні імперативи обмежень

Відповідно, якщо розглядати територіальні обмеження як самостійну категорію та окремий вид регуляторних механізмів, вони виступають додатковим інструментом нормативного регулювання у сфері землекористування.

Також варто підкреслити, що в процесі реалізації земельних відносин може встановлюватися заборона на зміну цільового призначення земельних ділянок, визначатися строки їх використання, а також регламентуватися умови забудови. Усі ці аспекти також належать до системи обмежень у використанні земель. Зазначене розширення видів обмежень зумовлює необхідність індивідуального підходу до їх аналізу та класифікації для кожної земельної ділянки окремо.

ВИСНОВОК ДО ДРУГОГО РОЗДІЛУ

Другий розділ містить обґрунтовані положення щодо доцільності застосування інституційного підходу, який передбачає формування системної модельної основи у вигляді логіко-структурної схеми. Така схема спрямована на активізацію процесів природоохоронної діяльності в аграрному виробництві та мінімізацію деградаційних явищ в агроландшафтах.

Доведено, що інституційні трансформації здатні забезпечити становлення оновленої системи інститутів економічних відносин, які стимулюють інтенсифікацію залучення земельних ресурсів у господарський обіг.

У цьому контексті протягом останніх років сформовано нові суспільні інститути, спрямовані на реалізацію комплексних виробничих, економічних, соціальних та екологічних завдань. Їх функціонування базується на встановленні єдиних правил для всіх учасників земельних відносин — як держави, так і громадян.

У розділі досліджено питання систематизації принципів гарантування права власників на розпорядження земельними ділянками, а також подано класифікацію основних видів обмежень.

Запропоновано логіко-сміслову модель методологічного процесу інституціоналізації формування обмежень, яка характеризується наявністю зворотних зв'язків і циклічністю, що відображає послідовність етапів встановлення обмежень у використанні земель та визначення їх меж.

Крім того, розроблено модель формування інституційного середовища з визначенням його ключових складових елементів.

Проведено аналіз принципів формування обмежень, а також загальноправових і спеціальних принципів земельного права. На цій основі побудовано логіко-сміслову модель ієрархії формування обмежень, що відображає систематизацію принципів територіальних обмежень у використанні земельних ділянок за ієрархічним підходом.

Також запропоновано методологічний підхід до формування обмежень у використанні земель і земельних угідь, який ґрунтується на трирівневій ієрархічній структурі територіальної організації землекористування. Для кожного з рівнів характерний власний методологічний механізм реалізації процесу встановлення відповідних обмежень.

З ДОСЛІДЖЕННЯ ПРОЦЕСУ ФОРМУВАННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

3.1 Дослідження та оцінювання методологічних підходів до класифікації обмежень

У межах проведеного дослідження встановлено, що класифікація обмежень у використанні земель є одним із найбільш важливих і водночас складних напрямів наукового аналізу у сфері земельного, екологічного та природоресурсного права. Саме класифікаційний підхід дозволяє систематизувати різноманітні види обмежень, визначити їх правову природу, особливості застосування та механізми реалізації у сфері земельних відносин.

У сучасних умовах розвитку земельної реформи питання класифікації обмежень набуває особливого значення, оскільки процес використання земельних ресурсів повинен забезпечувати не лише реалізацію права власності на землю, але й дотримання екологічної безпеки, принципів раціонального природокористування та охорони навколишнього природного середовища. Саме тому класифікація обмежень виступає не лише як теоретичний елемент правового дослідження, а і як практичний механізм регулювання земельних правовідносин.

У даному контексті класифікацію доцільно розглядати як процес систематизації правових норм, принципів, умов та правил, що регламентують встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. Такий підхід забезпечує можливість об'єднання обмежень у відповідні групи, категорії та види залежно від їх функціонального призначення, правового режиму, територіальних особливостей, строку дії та характеру впливу на землекористування.

Застосування класифікаційного підходу створює передумови для більш глибокого дослідження механізмів формування обмежень у використанні земель, дозволяє визначити їх змістовне наповнення та виявити основні закономірності функціонування інституту обмежень у земельному праві. Крім того, систематизація обмежень сприяє впровадженню сучасних

дослідницьких і аналітичних методів у сфері земельних відносин, що дає можливість комплексно оцінювати ефективність чинного законодавства.

Особливого значення набуває аналіз недоліків та суперечностей у правовому полі, що стосуються встановлення обмежень при відведенні земельних ділянок, зміні їх цільового призначення або здійсненні господарської діяльності. У багатьох випадках відсутність чіткої класифікації та систематизації обмежень призводить до виникнення правових колізій, ускладнення процесу державного управління земельними ресурсами та порушення балансу між приватними і суспільними інтересами.

Комплексний аналіз класифікації обмежень у використанні земель дозволяє не лише удосконалити наукові підходи до формування інституту обмежень, а й сприяє розвитку практичних механізмів контролю за дотриманням земельного законодавства. У свою чергу, це створює необхідні умови для підвищення ефективності використання земельних ресурсів, забезпечення їх охорони та збереження екологічної рівноваги.

Слід зазначити, що у більшості сучасних наукових досліджень, навчальних посібників та монографій із земельного, екологічного та природоресурсного права значна увага приділяється питанням класифікації обмежень у використанні земель. Науковці розглядають різні критерії поділу обмежень залежно від їх юридичної природи, способу встановлення, функціонального призначення, суб'єктного складу та територіального поширення.

Теоретичні та практичні аспекти формування правового режиму земель, а також окремі види і типи обмежень щодо їх використання досліджувалися у працях багатьох вітчизняних учених, серед яких: Володимир Іванович Андрейцев, Дмитро Іванович Бабміндра, Дмитро Васильович Бусуйок, Тетяна Миколаївна Гапотченко, Іван Михайлович Дорош, Анатолій Михайлович Третяк та інші.

У працях зазначених науковців висвітлюються питання правового забезпечення використання земель, особливості встановлення обмежень та

обтяжень, принципи раціонального землекористування, а також механізми державного регулювання земельних відносин. Їх наукові дослідження стали основою для подальшого розвитку теоретичних і методологічних засад формування системи обмежень у використанні земельних ресурсів.

Незважаючи на значну кількість наукових досліджень у сфері земельного та екологічного права, питання комплексного дослідження класифікації обмежень щодо використання земель залежно від їх змістовного наповнення залишається недостатньо опрацьованим. Більшість наукових праць присвячена окремим аспектам правового режиму земель або окремим видам обмежень, тоді як системний підхід до класифікації обмежень у використанні земельних ресурсів потребує подальшого наукового обґрунтування та вдосконалення.

Водночас у наукових працях Черкаська Н.В. значну увагу приділено аналізу правових аспектів встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок. Авторкою досліджено особливості реалізації прав землекористувачів і землевласників, а також здійснено систематизацію обмежень за окремими критеріями та підставами їх застосування.

Зокрема, запропоновано класифікувати обмеження у використанні земель за такими ознаками:

- за часовим характером дії обмежень, що передбачає встановлення тимчасових або постійних заборон щодо використання земельних ділянок;
- за характером правового впливу, що включає питання обмеження, призупинення або встановлення лімітів на здійснення певних видів господарської діяльності;
- залежно від цільового призначення та мети встановлення обмежень, зокрема для забезпечення охорони земель, збереження природних ресурсів, дотримання екологічних вимог та забезпечення раціонального використання територій.

Такий підхід дозволяє більш ґрунтовно дослідити правову природу обмежень у використанні земель та визначити їх роль у системі державного регулювання земельних відносин. Крім того, систематизація обмежень за відповідними критеріями сприяє удосконаленню механізмів контролю за використанням земельних ресурсів та забезпеченню балансу між інтересами держави, суспільства і власників земельних ділянок.

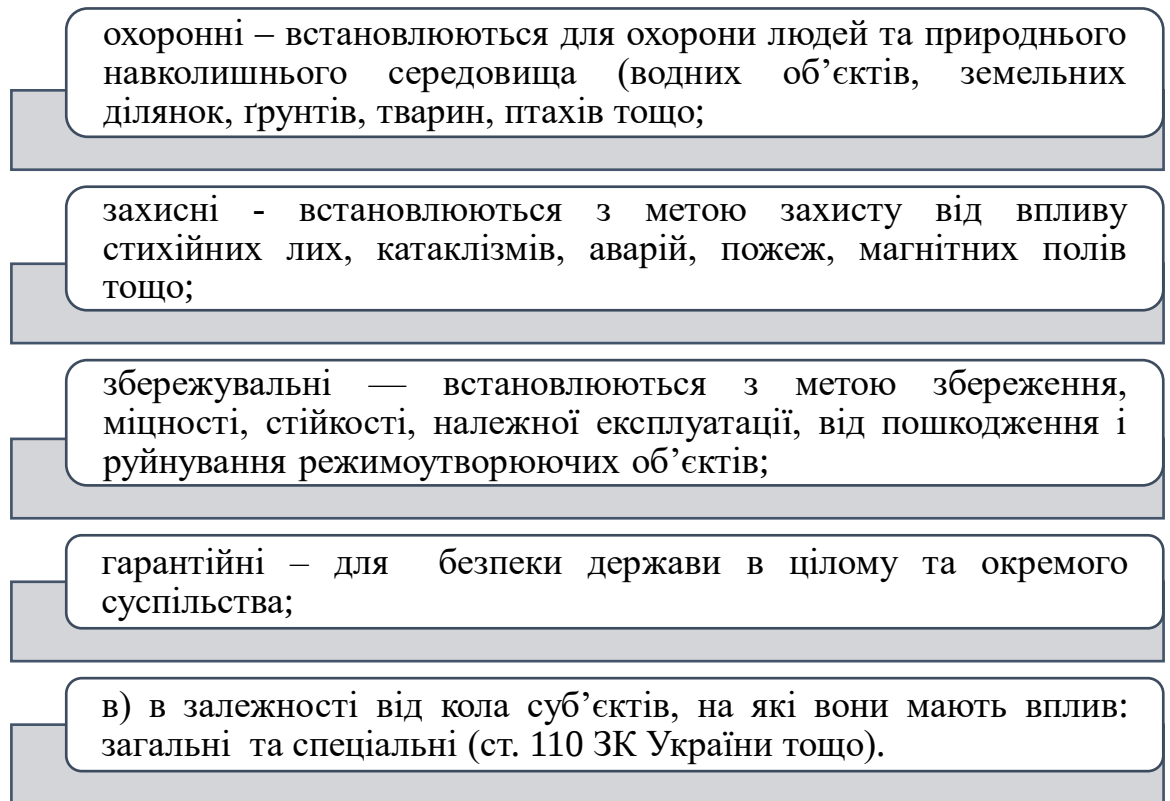


Рис. 3.1 – Дослідження обмежень у використанні землі

На рис. 3.1 представлено основні підходи до встановлення обмежень у використанні земель, які формуються залежно від правового режиму території, її функціонального призначення та особливостей використання земельних ресурсів.

У наукових працях Д.І. Бабміндри та Д.С. Добряка [4] детально розглянуто питання встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок залежно від їх територіального розташування, цільового призначення та умов використання. Автори наголошують, що характер обмежень безпосередньо впливає як на власників земельних ділянок, так і на землекористувачів, оскільки визначає допустимі межі господарської

діяльності, порядок використання земель та умови дотримання екологічних вимог.

Для забезпечення більш ефективного практичного застосування чинного класифікатора обмежень у використанні земель, а також удосконалення системи оцінки втрат і недоотриманих доходів власників земельних ділянок та землекористувачів, у наукових дослідженнях Й. М. Дороша запропоновано додатково класифікувати обмеження за відповідними типами [5, с. 61].

Зокрема, автором виділено такі типи обмежень:

- правові;
- агротехнічні;
- екологічні.

Такий підхід дозволяє більш повно враховувати особливості встановлення обмежень, визначати їх вплив на процес землекористування та формувати ефективний механізм стимулювання дотримання встановлених вимог і нормативів.

Показники класифікації обмежень у питаннях використання земельних ділянок за відповідними типами наведено у табл. 3.1 [5, с. 61].

Таблиця 3.1 – Показник класифікації обмежень [5, с. 61]

Тип обмеження	Типи документів	Зміст та функціональне призначення обмеження
Правові обмеження	Закони України, підзаконні акти, нормативні документи, Держстандарти	Право використання; 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	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. б) у водоохоронних зонах та прибережних смугах малих річок та водойм в) у санітарно-захисних зонах інженерно-технічних споруд і комунікацій г) на радіоактивно забруднених територіях .

У межах проведених наукових досліджень Черкаська Н.В. [25] було запропоновано визначення та здійснено класифікацію обмежень у використанні земель залежно від їх змісту та характеру застосування. Авторкою виділено основні види обмежень, які виникають у процесі регулювання земельних відносин та визначають особливості використання земельних ділянок і земельних угідь.

Зокрема, до основних видів обмежень віднесено:

- встановлення заборон щодо використання земельних ділянок;
- обмеження стосовно використання окремих видів земельних угідь;
- визначення спеціальних умов використання земельних ділянок;
- тимчасове призупинення права користування земельною ділянкою;
- встановлення лімітів та нормативів щодо використання земельних ресурсів.

Запропонований підхід дозволяє більш детально охарактеризувати особливості правового режиму земель та визначити механізми регулювання землекористування залежно від функціонального призначення території, екологічних вимог і потреб раціонального використання земельних ресурсів.

Окрему увагу в наукових дослідженнях приділено класифікації обмежень за критерієм отримання вигоди або економічного впливу на власника земельної ділянки чи землекористувача. Такі підходи наведені у науковій праці [2], де обмеження розглядаються з позиції їх впливу на можливість отримання доходу, ефективність використання земель та рівень господарської діяльності. Поділ обмежень відповідно до зазначених критеріїв та їх характеристика наведені на рис. 3.2.

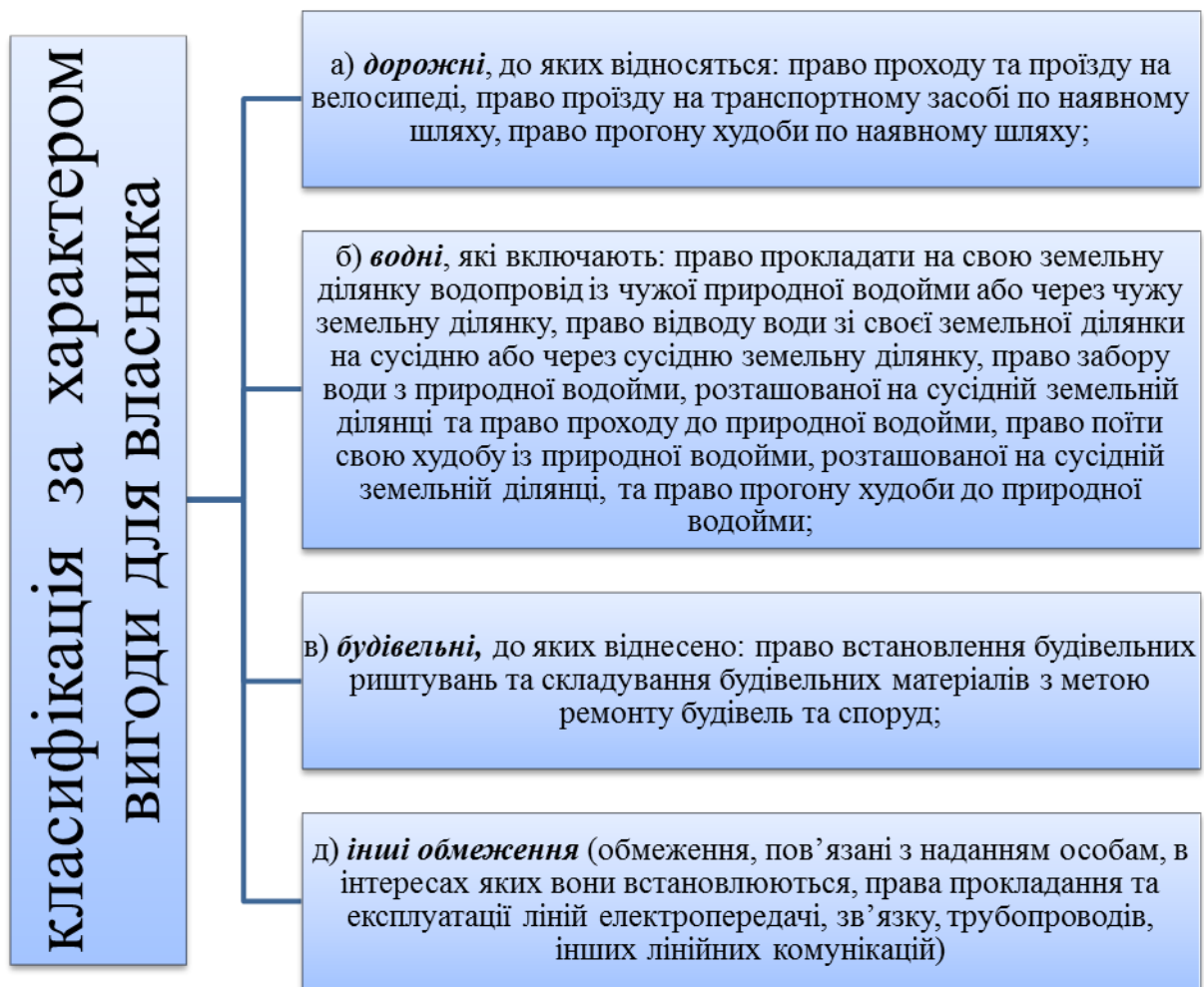


Рис. 3.2 – Характеристики вигоди для власника

Відповідно до критерію змісту прав та обов'язків власників земельних ділянок, а також інших учасників земельних правовідносин, у більшості наукових досліджень обмеження та обтяження прав на землю поділяють на позитивні та негативні [2; 25].

Позитивні обмеження передбачають виникнення певних правомочностей щодо використання чужої земельної ділянки, внаслідок чого власник або користувач земельної ділянки зобов'язаний допускати окремі дії інших осіб та терпіти визначені законодавством незручності. Такі обмеження пов'язані з необхідністю забезпечення доступу, проходу, проїзду, прокладання інженерних комунікацій або здійснення інших дій, що мають суспільне чи господарське значення.

До основних видів позитивних обмежень належать земельні сервітути, правовий режим яких визначено ст. 99 Земельного кодексу України.

Встановлення сервітутів забезпечує можливість обмеженого користування чужою земельною ділянкою без позбавлення власника права власності на неї.

Негативні обмеження, навпаки, полягають у встановленні заборон або обмежень щодо реалізації власником окремих правомочностей стосовно земельної ділянки. Зміст таких обмежень передбачає заборону здійснення певних видів діяльності, зміни цільового призначення земель, забудови території або інших дій, що можуть негативно впливати на навколишнє природне середовище чи порушувати права інших осіб [25].

Слід зазначити, що окремі види негативних сервітутів на сьогодні недостатньо врегульовані чинним земельним законодавством України, однак розвиток земельних правовідносин та сучасні потреби землекористування не виключають можливості їх подальшого нормативного закріплення.

За критерієм способу здійснення обмежень права на земельну ділянку вони поділяються на окремі типи, які наведені на рис. 3.3. Така класифікація дозволяє визначити механізми реалізації обмежень, порядок їх встановлення та особливості правового регулювання.

Крім того, відповідно до часових характеристик дії обмежень права на землю виділяють:

- безстрокові обмеження;
- строкові обмеження.

Безстрокові обмеження встановлюються без визначення конкретного терміну їх дії та діють постійно відповідно до вимог законодавства. Строкові обмеження, своєю чергою, мають чітко визначений період дії та припиняються після завершення встановленого строку або усунення обставин, які стали підставою для їх запровадження [2; 5].

Поділ обмежень за критерієм строковості їх реалізації представлено на рис. 3.4.

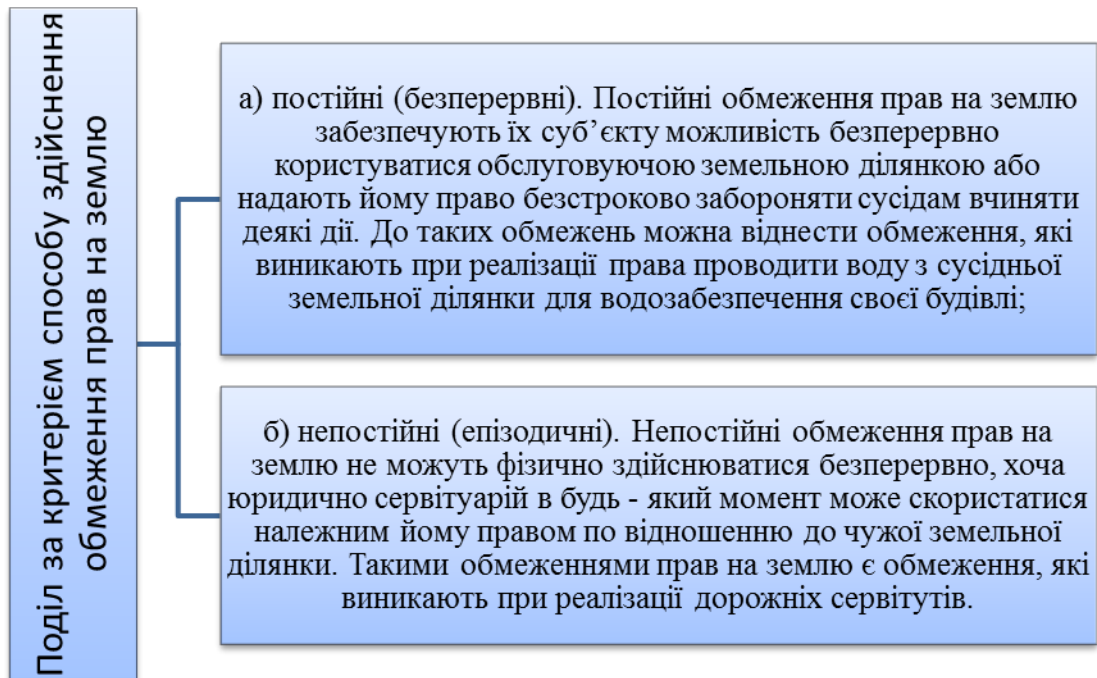


Рис. 3.3 – Дослідження класифікації обмежень прав на землю за критерієм способу їх реалізації

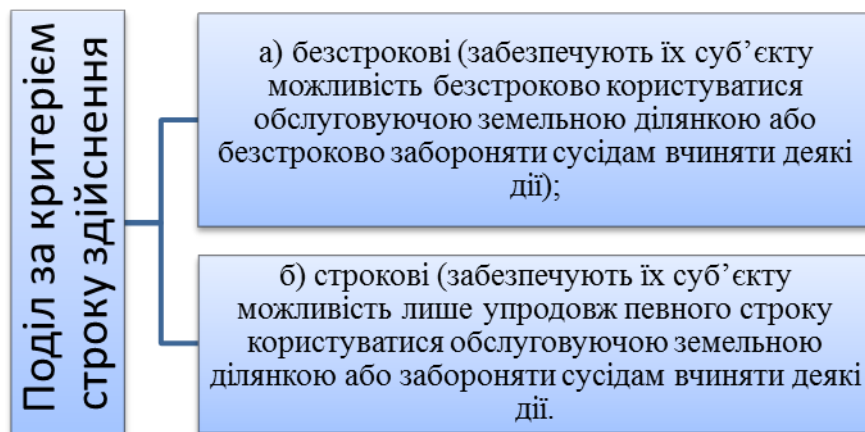


Рис. 3.4 – Класифікація обмежень за критерієм строку їх дії



Рис. 3.5 – Дослідження класифікації обмежень за критеріями платності та способу їх встановлення

Проведений аналіз обмежень прав на земельні ділянки для землевласників і землекористувачів свідчить про те, що такі обмеження визначаються їх змістовним наповненням та формують цілісну систему правового регулювання. Дана система відображає внутрішню структуру та особливості функціонування обмежень, а також дозволяє більш детально дослідити їх правову природу, сутність і основні цілі встановлення.

Систематизація обмежень у використанні земельних ділянок надає можливість визначити характер взаємозв'язку між різними видами обмежень, з'ясувати їх роль у механізмі регулювання земельних відносин та встановити відмінності між суміжними правовими інститутами. Зокрема, йдеться про розмежування понять обмеження використання земельних угідь, обмеження прав на землю та обмеження як складової об'єктивного права [2].

Крім того, проведений аналіз дозволяє встановити особливості впливу правових обмежень на процес землекористування, визначити механізми забезпечення раціонального використання земельних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища.

На рис. 3.6–3.10 наведено приклади встановлення та функціонування обмежень у використанні земельних ділянок на території Дніпропетровської

області, що відображають практичні аспекти застосування відповідних правових механізмів у сфері земельних відносин.

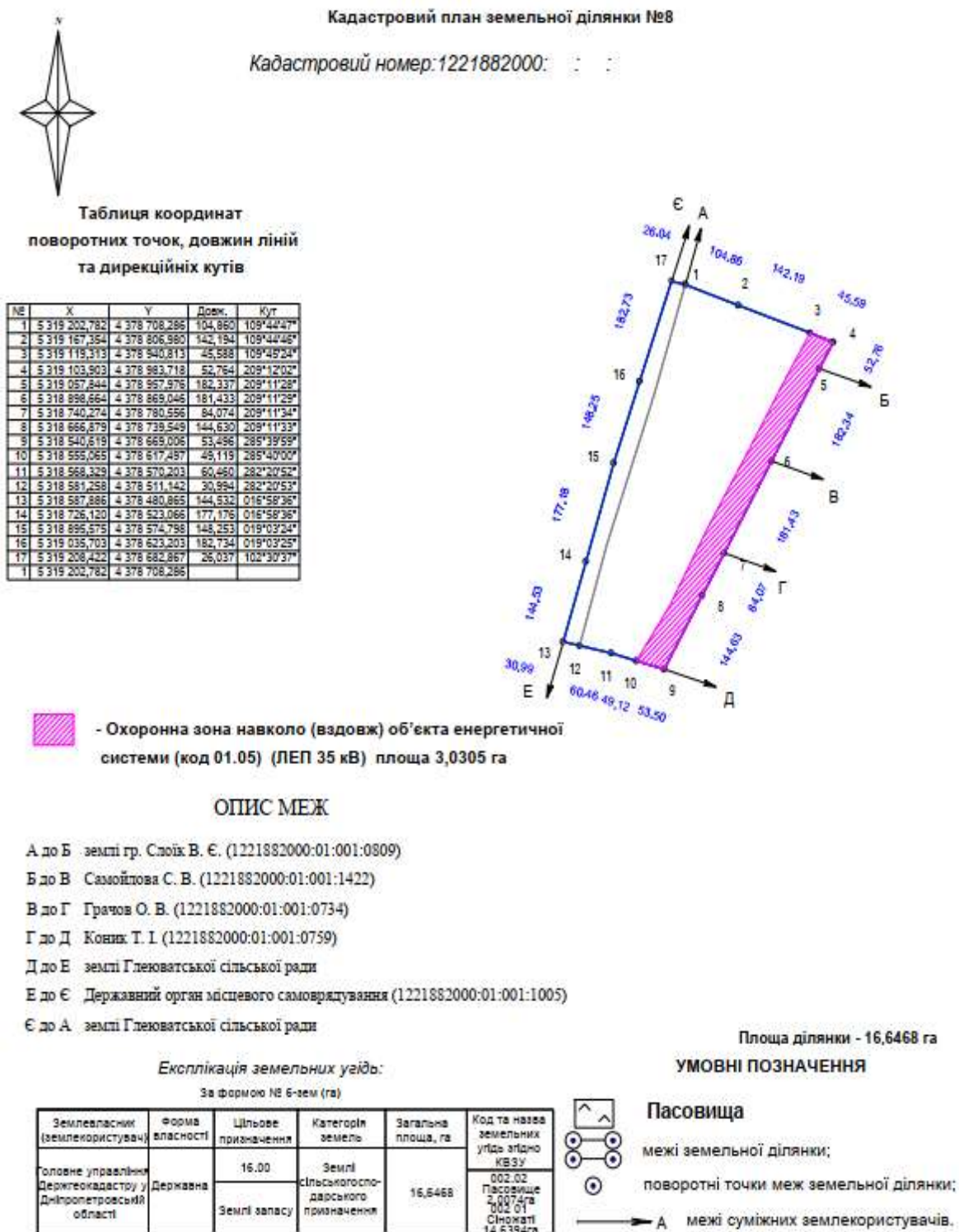


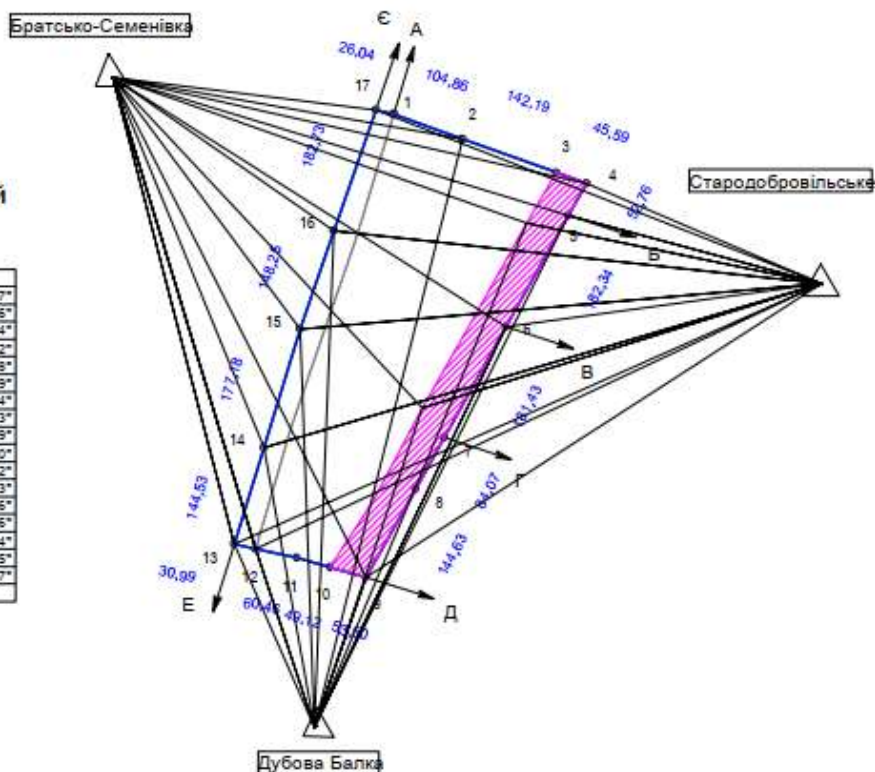
Рис. 3.6 – Графічне відображення кадастрового плану земельної ділянки



Креслення перенесення меж земельної ділянки №8

Таблиця координат поворотних точок, довжин ліній та дирекційних кутів

№	X	Y	Довж.	Кут
1	5 319 202,782	4 378 708,286	104,860	109°44'47"
2	5 319 167,354	4 378 806,980	142,194	109°44'46"
3	5 319 119,313	4 378 940,813	45,588	109°45'24"
4	5 319 103,903	4 378 983,718	52,764	209°12'02"
5	5 319 057,844	4 378 957,976	182,337	209°11'28"
6	5 318 898,664	4 378 865,046	181,433	209°11'29"
7	5 318 740,274	4 378 780,556	84,074	209°11'34"
8	5 318 666,879	4 378 739,549	144,630	209°11'33"
9	5 318 540,619	4 378 669,006	53,486	285°39'59"
10	5 318 555,066	4 378 617,497	49,119	285°40'00"
11	5 318 568,329	4 378 570,203	60,460	282°20'52"
12	5 318 581,258	4 378 511,142	30,994	282°20'53"
13	5 318 587,886	4 378 480,865	144,532	016°58'36"
14	5 318 726,120	4 378 523,066	177,176	016°58'36"
15	5 318 895,575	4 378 574,798	148,253	019°03'24"
16	5 319 035,703	4 378 623,203	182,734	019°03'25"
17	5 319 208,422	4 378 682,867	26,037	102°30'37"
1	5 319 202,782	4 378 708,286		



- Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (код 01.05) (ЛЕП 35 кВ) площа 3,0305 га

ОПИС МЕЖ

А до Б землі гр. Слоїк В. Є. (1221882000:01:001:0809)
 Б до В Савойлова С. В. (1221882000:01:001:1422)
 В до Г Грачов О. В. (1221882000:01:001:0734)
 Г до Д Коник Т. І. (1221882000:01:001:0759)
 Д до Е землі Глеюватської сільської ради
 Е до Є Державний орган місцевого самоврядування (1221882000:01:001:1005)
 Є до А землі Глеюватської сільської ради

Площа ділянки - 16,6468 га

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

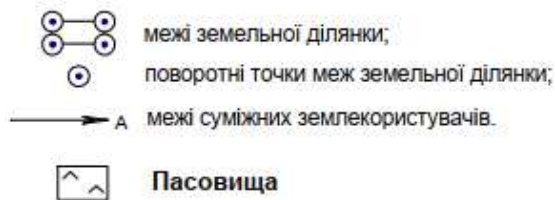


Рис. 3.7 – Відображення меж земельної ділянки, охоронних зон та зон обмежень у використанні земель

Земельні угоддя, відомості про які внесені до Державного земельного кадастру, а також встановлені щодо них обмеження чи обтяження у

використанні земель, у межах об'єкта інвентаризації відображаються на робочому інвентаризаційному плані.

На рис. 3.8 наведено графічне відображення меж зон обмежень та земельного сервітуту в межах відповідної земельної ділянки.

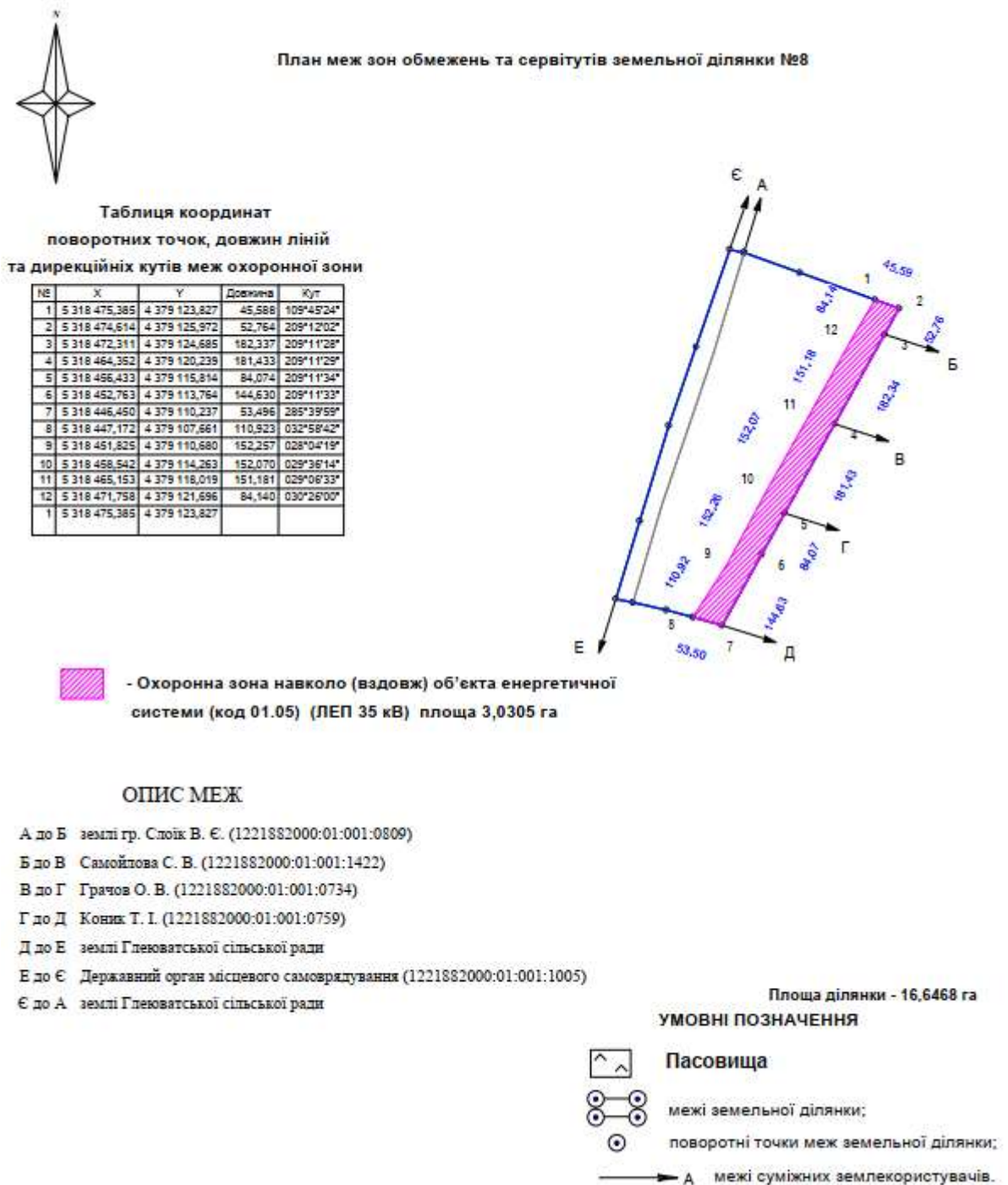


Рис. 3.8 – Схематичне відображення меж зон обмежень і сервітутів у межах земельної ділянки

На основі результатів польових та камеральних робіт формуються Робочий і Зведений інвентаризаційні плани, а також розробляється кадастровий план земельних ділянок, приклад якого наведено на рис. 3.9.

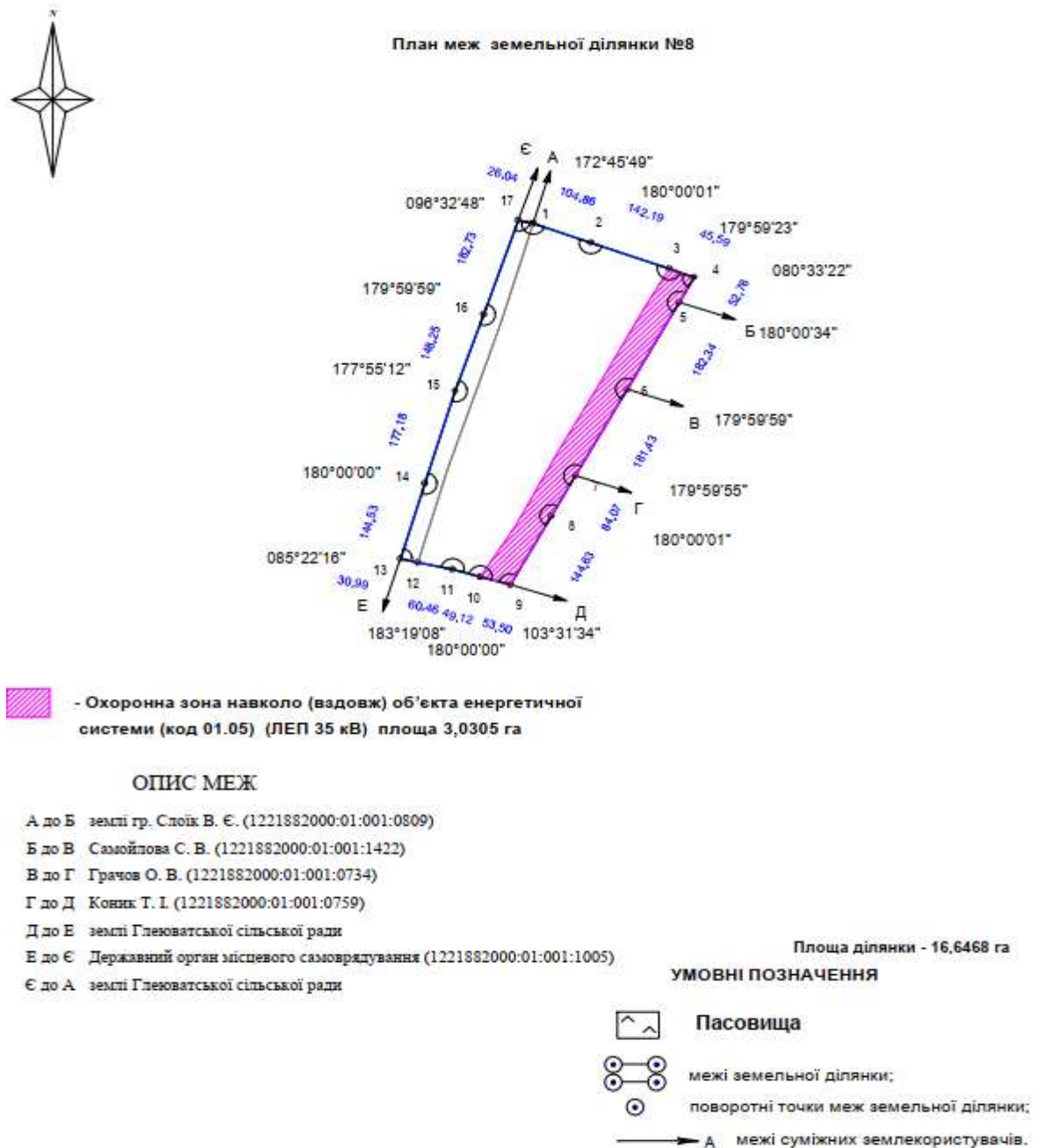


Рис. 3.9 – Схематичне відображення меж досліджуваної земельної ділянки

Усі плани та документи, сформовані за результатами інвентаризації земель, підлягають погодженню в Головному управлінні Державного земельного кадастру у Дніпропетровській області.

За результатами проведення робіт з інвентаризації земель сільськогосподарського призначення було сформовано пакет технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель на прикладі території Глеюватська сільська рада.

У таблиці 3.2 наведено перелік встановлених обмежень щодо використання земельної ділянки.

Код	Назва	Наявність обмеження/обтяження на земельній ділянці
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	3,0305га
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	--
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	--
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	--
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	--
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта(кладовище)	--
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	--

Під час виконання геодезичних робіт щодо інвентаризації земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, зокрема на

території Глеюватська сільська рада площею 16,6468 га, було встановлено наявність охоронної зони вздовж об'єкта енергетичної системи. До таких обмежень належить охоронна зона вздовж лінії електропередачі напругою 35 кВ (код обмеження 01.05), площа якої становить 3,0305 га.

Відповідно до наказу Державного земельного кадастру, затвердженого у 2008 році, було розроблено та введено в дію Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок. Згідно з даними класифікатора, земельні ділянки, інформація про які внесена до Державного земельного кадастру, а також встановлені щодо них обмеження та обтяження, відображаються на робочому інвентаризаційному плані, що наведений на рис. 3.10. Кадастровий план досліджуваної земельної ділянки представлено на рис. 3.11, а результати перенесення меж земельних ділянок у натуру (на місцевість) відображено на рис. 3.12.

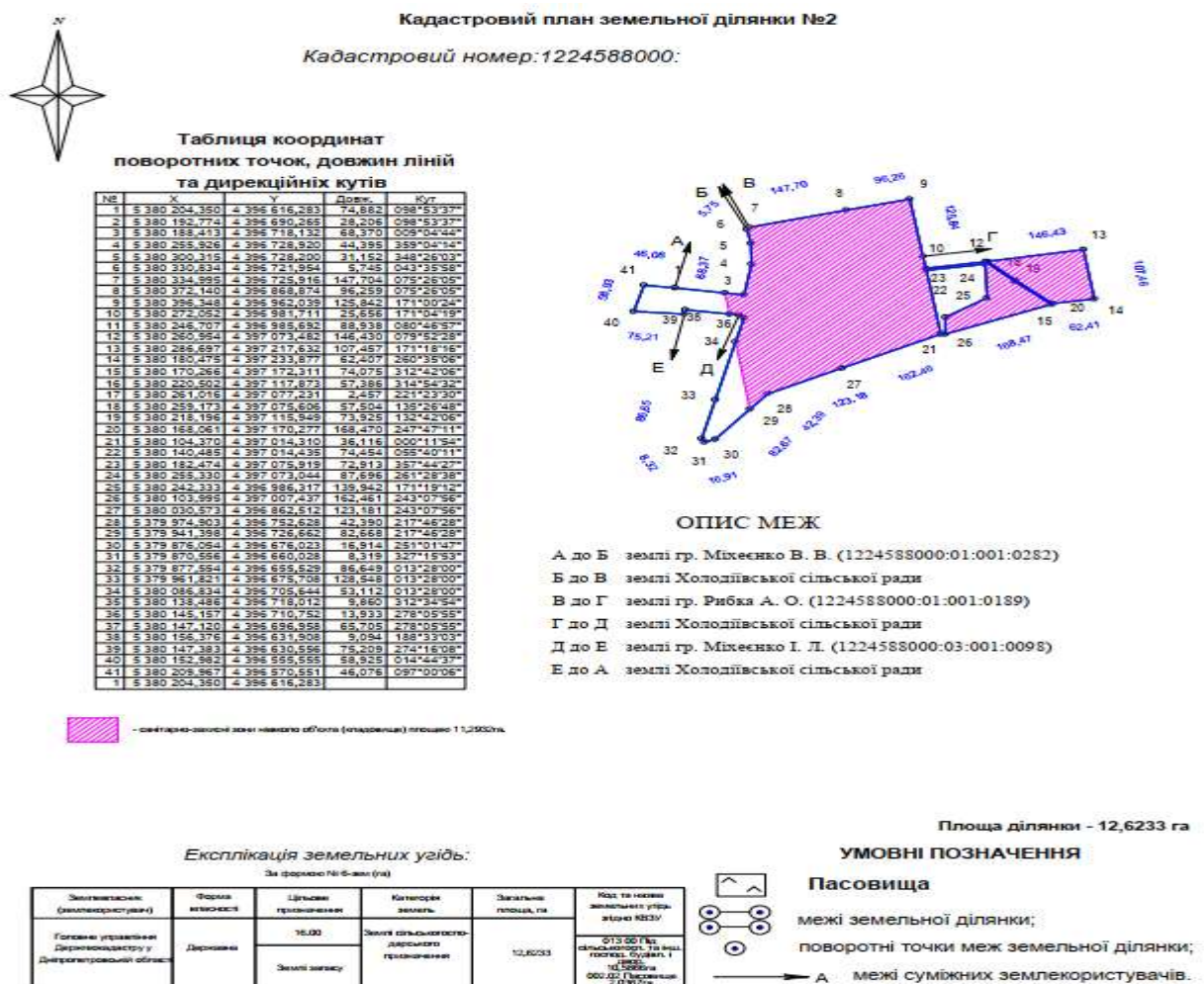


Рис. 3.10 – Графічне відображення кадастрового плану земельної ділянки



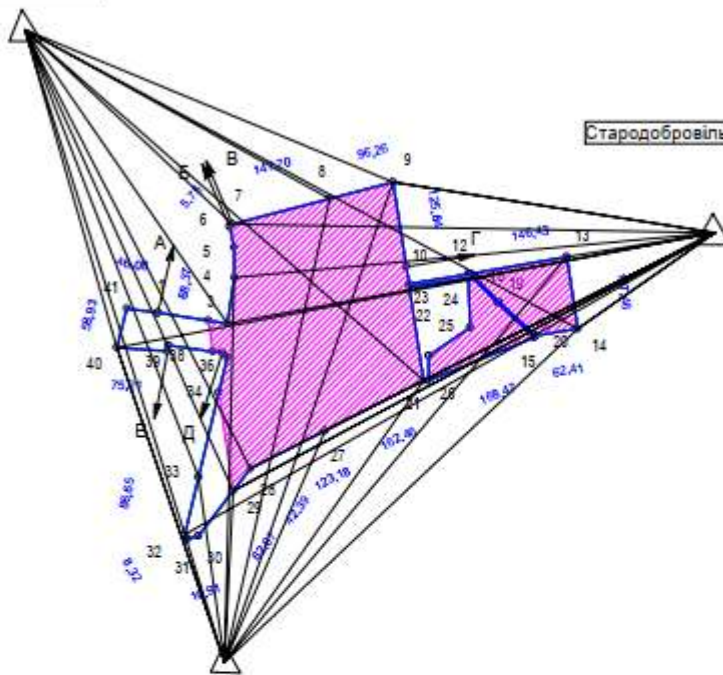
Креслення перенесення меж земельної ділянки №2

Таблиця координат
поворотних точок, довжин ліній
та дирекційних кутів

№	X	Y	Довж.	Кут
1	5 380 204,350	4 396 616,283	74,882	098°53'37"
2	5 380 192,774	4 396 690,265	28,206	098°53'37"
3	5 380 188,413	4 396 718,132	68,370	009°04'44"
4	5 380 255,926	4 396 728,920	44,395	358°04'14"
5	5 380 300,315	4 396 728,200	31,152	348°26'03"
6	5 380 330,834	4 396 721,954	5,745	043°35'58"
7	5 380 334,995	4 396 725,916	147,704	075°26'05"
8	5 380 372,140	4 396 868,874	96,259	075°26'05"
9	5 380 396,348	4 396 952,039	125,842	171°00'24"
10	5 380 272,052	4 396 981,711	25,656	171°04'13"
11	5 380 246,707	4 396 985,692	88,938	080°46'57"
12	5 380 260,954	4 397 073,482	146,430	079°52'28"
13	5 380 286,697	4 397 217,632	107,457	171°18'16"
14	5 380 180,475	4 397 233,877	62,407	260°35'08"
15	5 380 170,266	4 397 172,311	74,075	312°42'06"
16	5 380 220,502	4 397 117,873	57,386	314°54'32"
17	5 380 261,016	4 397 077,231	2,457	221°23'30"
18	5 380 259,173	4 397 075,606	57,504	135°26'48"
19	5 380 218,196	4 397 115,948	73,925	132°42'06"
20	5 380 168,061	4 397 170,277	168,470	247°47'11"
21	5 380 104,370	4 397 014,310	36,116	000°11'54"
22	5 380 140,485	4 397 014,435	74,454	095°40'11"
23	5 380 182,474	4 397 075,919	72,913	357°44'27"
24	5 380 255,330	4 397 073,044	87,696	261°28'38"
25	5 380 242,333	4 396 986,317	139,942	171°19'12"
26	5 380 103,995	4 397 007,437	162,461	243°07'56"
27	5 380 030,573	4 396 862,512	123,181	243°07'56"
28	5 379 974,503	4 396 752,628	42,390	217°48'28"
29	5 379 941,398	4 396 726,662	82,668	217°48'28"
30	5 379 876,054	4 396 675,023	16,314	251°01'47"
31	5 379 870,556	4 396 660,028	8,319	327°15'53"
32	5 379 877,554	4 396 655,529	86,649	013°28'00"
33	5 379 961,821	4 396 675,708	128,548	013°28'00"
34	5 380 086,834	4 396 705,644	53,112	013°28'00"
35	5 380 138,486	4 396 718,012	9,860	312°34'54"
36	5 380 145,157	4 396 710,752	13,933	278°05'55"
37	5 380 147,120	4 396 696,958	65,705	278°05'55"
38	5 380 196,376	4 396 631,908	9,094	188°33'03"
39	5 380 147,383	4 396 630,596	75,209	274°16'08"
40	5 380 152,982	4 396 555,555	58,925	014°44'37"
41	5 380 209,967	4 396 570,551	46,076	097°00'06"
1	5 380 204,350	4 396 616,283		

Братсько-Семенівка

Стародобровільське



Дубова Балка

ОПИС МЕЖ

- А до Б землі гр. Міхасенко В. В. (1224588000:01:001:0282)
- Б до В землі Холодівської сільської ради
- В до Г землі гр. Рибка А. О. (1224588000:01:001:0189)
- Г до Д землі Холодівської сільської ради
- Д до Е землі гр. Міхасенко І. Л. (1224588000:03:001:0098)
- Е до А землі Холодівської сільської ради

 - санітарно-захисні зони навколо об'єкта (кладовище) площею 11,2932га.

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  межі земельної ділянки;
-  поворотні точки меж земельної ділянки;
-  межі суміжних землекористувачів.
-  Пасовища

Площа ділянки - 12,6233 га

Рис. 3.11 – Графічне відображення перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість)

Питання встановлення обмежень у використанні земель підлягає обов'язковій державній реєстрації, що передбачено ст. 111 Земельного кодексу України. Відповідно, обмеження щодо використання земельних ділянок, які не внесені до Державного земельного кадастру, фактично не

мають належної юридичної сили та можуть вважатися недійсними з правової точки зору.

Під час аналізу другої земельної ділянки встановлено наявність обмежень у вигляді санітарно-захисних зон навколо відповідного об'єкта з кодом обмеження 03. Загальна площа таких зон становить 11,2932 га. Формування та облік зазначених обмежень здійснюються відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 р. «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру».

Досліджуваний приклад розглянуто для земельної ділянки, розташованої за межами населеного пункту на території Холодіївська сільська рада. План меж зон обмежень та обтяжень щодо використання земельної ділянки наведено на рис. 3.12.

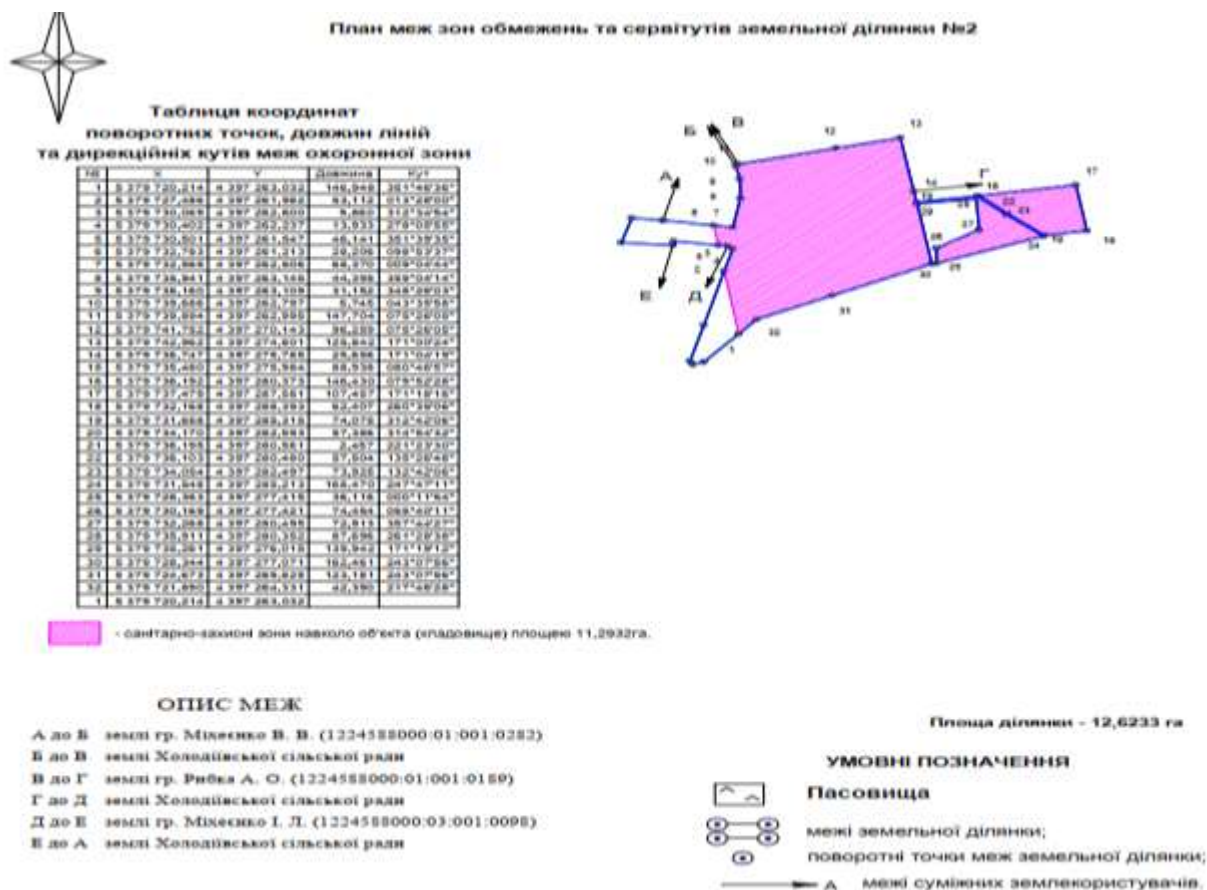
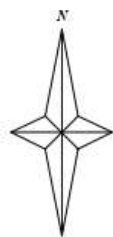
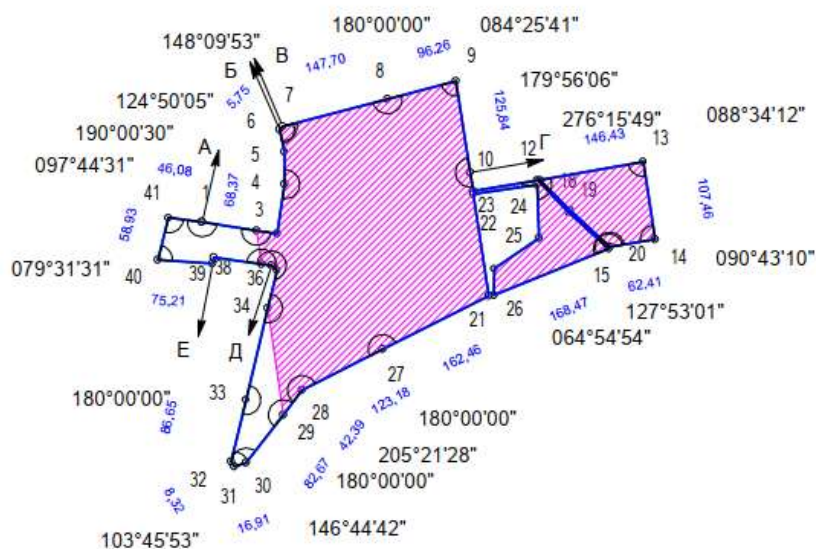


Рис. 3.12 – Графічне відображення плану меж зон обмежень та обтяжень у використанні земельної ділянки

На рис. 3.13 представлено план меж земельних ділянок.



План меж земельної ділянки №2



ОПИС МЕЖ

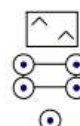
- А до Б землі гр. Міхеєнко В. В. (1224588000:01:001:0282)
- Б до В землі Холодівської сільської ради
- В до Г землі гр. Рибка А. О. (1224588000:01:001:0189)
- Г до Д землі Холодівської сільської ради
- Д до Е землі гр. Міхеєнко І. Л. (1224588000:03:001:0098)
- Е до А землі Холодівської сільської ради



- санітарно-захисні зони навколо об'єкта (кладовище) площею 11,2932га.

Площа ділянки - 12,6233 га

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ



Пасовища

межі земельної ділянки;

поворотні точки меж земельної ділянки;

межі суміжних землекористувачів.

Відомості щодо встановлених обмежень у використанні досліджуваної земельної ділянки наведено у таблиці 3.3.

Таблиця 3.3 – Перелік встановлених обмежень щодо використання земельної ділянки.

Код	Назва	Наявність обмеження/обтяження на земельній ділянці
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 (нафтопровід)	--
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	--
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	--
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	--
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	--
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта(кладовище)	11,2932га
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	--

Отже, за результатами аналізу геодезичних робіт, виконаних під час інвентаризації земель на території Холодіївська сільська рада, було встановлено наявність охоронних зон та інших обмежень щодо використання земельних ділянок. Зокрема, в межах досліджуваної території визначено санітарно-захисну зону загальною площею 11,2932 га.

У ході подальшого дослідження наведено третій приклад проведення інвентаризації земель сільськогосподарського призначення державної форми власності. У межах даного прикладу досліджено обмеження та обтяження щодо використання земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів на території Лозуватська сільська рада.

Схематичне відображення меж земельних ділянок, зон обмежень та обтяжень наведено на рис. 3.14–3.17.

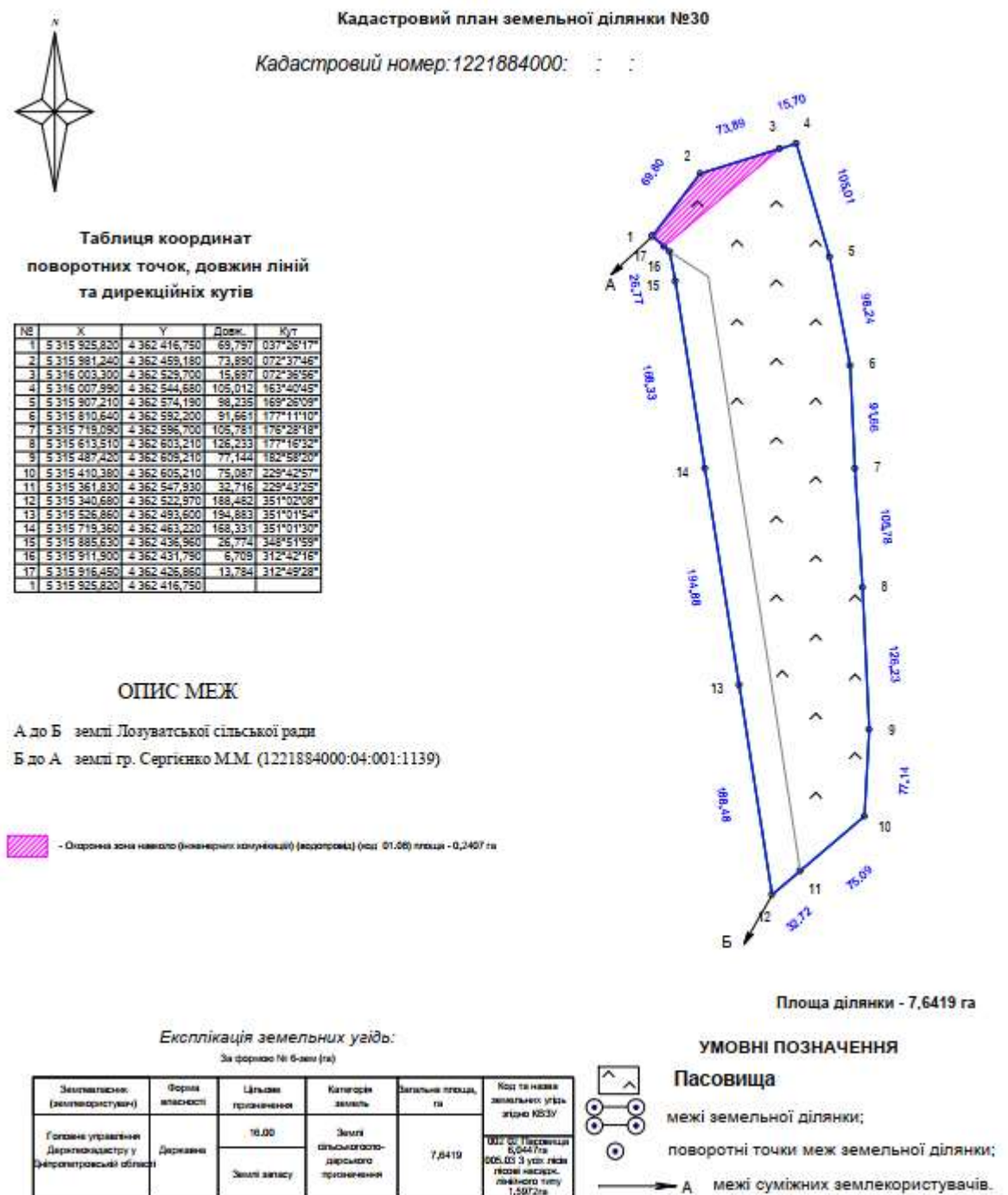


Рис. 3.14 – Кадастровий план земельної ділянки



Креслення перенесення меж земельної ділянки №30

Таблиця координат поворотних точок, довжин ліній та дирекційних кутів

№	X	Y	Довж.	Кут
1	5 315 925,820	4 362 416,750	69,797	037°26'17"
2	5 315 981,240	4 362 459,180	73,890	072°37'46"
3	5 316 003,300	4 362 529,700	15,697	072°36'56"
4	5 316 007,990	4 362 544,680	105,012	163°40'45"
5	5 315 907,210	4 362 574,190	98,235	169°26'09"
6	5 315 810,640	4 362 592,200	91,661	177°11'10"
7	5 315 719,090	4 362 596,700	105,781	176°28'18"
8	5 315 613,510	4 362 603,210	126,233	177°16'32"
9	5 315 487,420	4 362 609,210	77,144	182°58'20"
10	5 315 410,380	4 362 605,210	75,087	229°42'57"
11	5 315 361,830	4 362 547,930	32,716	229°43'25"
12	5 315 340,680	4 362 522,970	188,482	351°02'08"
13	5 315 526,860	4 362 493,600	194,883	351°01'54"
14	5 315 719,360	4 362 463,220	168,331	351°01'30"
15	5 315 885,630	4 362 436,960	26,774	348°51'59"
16	5 315 911,900	4 362 431,790	6,709	312°42'16"
17	5 315 916,450	4 362 426,860	13,784	312°49'28"
1	5 315 925,820	4 362 416,750		

 - Охоронна зона навколо (інженерних комунікацій) (водопровід) (код 01.08) площа - 0,2407 га

ОПИС МЕЖ

А до Б землі Лозуватської сільської ради
Б до А землі гр. Сергієнко М.М. (1221884000:04:001:1139)

Площа ділянки - 7,6419 га

Братсько-Семенівка

Стародобровільське

Дубова Берка

УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

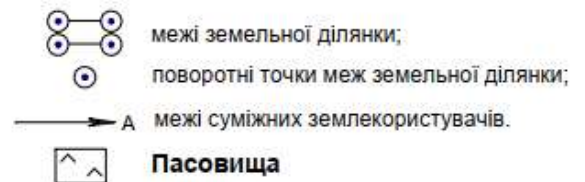


Рис. 3.15 – Креслення щодо перенесення меж земельної ділянки



План меж зон обмежень та сервітутів земельної ділянки №30

Таблиця координат
поворотних точок, довжин ліній
та дирекційних кутів меж охоронної зони

№	X	Y	Довжина	Кут
1	5 315 279,095	4 362 884,562	69,797	037°26'17"
2	5 315 284,637	4 362 888,805	73,890	072°37'46"
3	5 315 286,843	4 362 895,857	134,607	229°49'06"
4	5 315 278,158	4 362 885,573	13,784	312°49'28"
1	5 315 279,095	4 362 884,562		

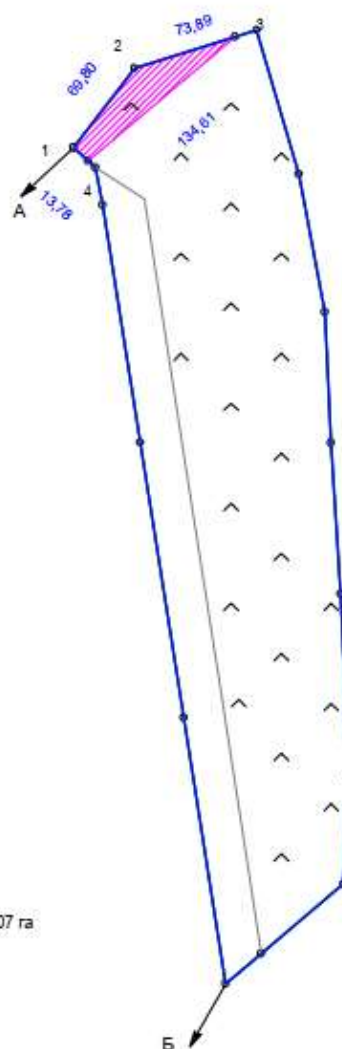
ОПИС МЕЖ

А до Б землі Лозуватської сільської ради

Б до А землі гр. Сергієнко М.М. (1221884000:04:001:1139)

 - Охоронна зона навколо (інженерних комунікацій) (водопровід) (код 01.08) площа - 0,2407 га

Площа ділянки - 7,6419 га



УМОВНІ ПОЗНАЧЕННЯ

-  Пасовища
-  межі земельної ділянки;
-  поворотні точки меж земельної ділянки;
-  А межі суміжних землекористувачів.

Рис. 3.16 – Аналіз плану межі зони обмеження та обтяження і представлення сервітутів земельної ділянки



План меж земельної ділянки №30

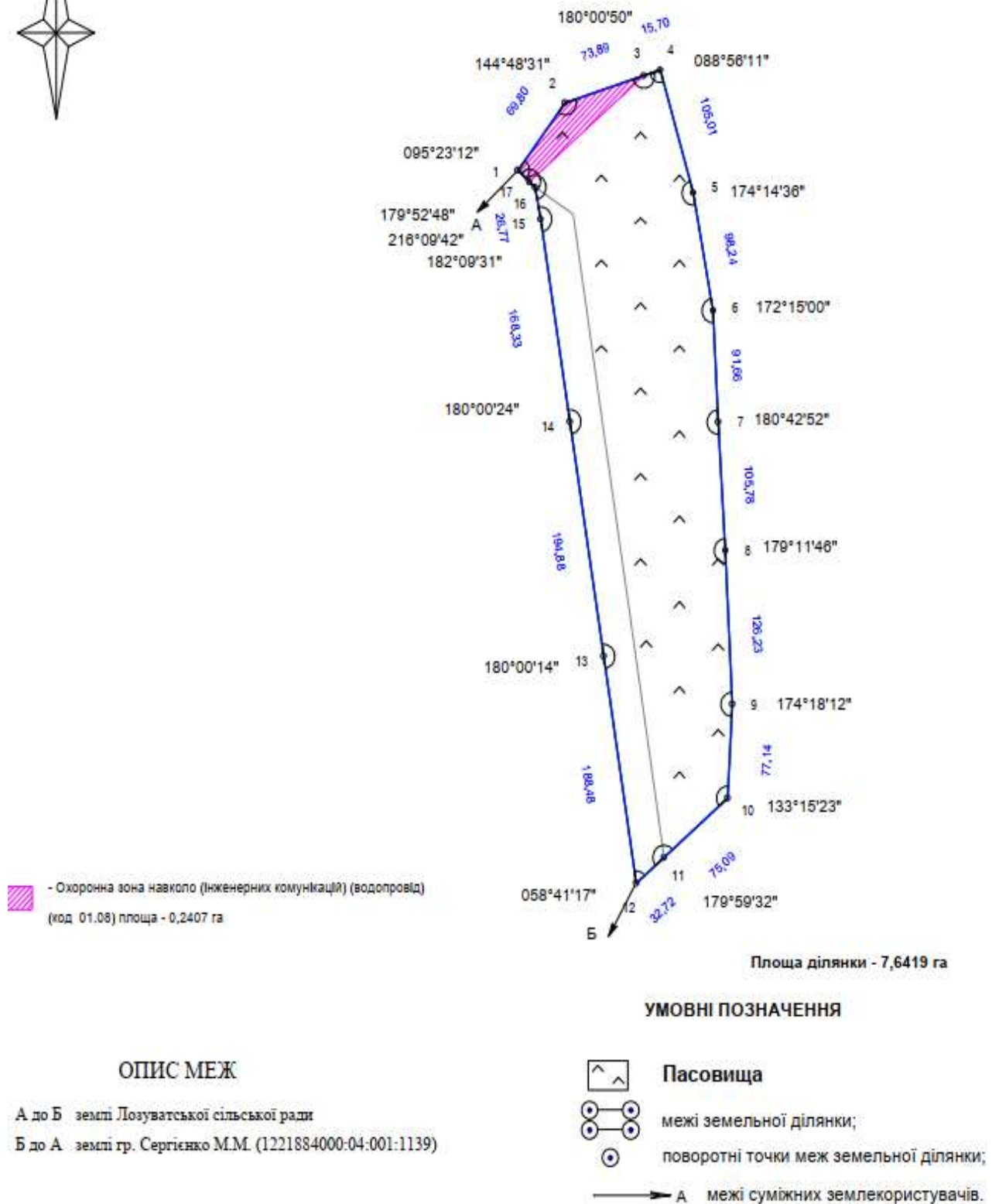


Рис. 3.17 – План меж земельної ділянки

Перелік що представляє питання обмеження у використанні даної земельної ділянки наведено в таблиці 3.4.

Таблиця 3.4 – Перелік обмежень у використанні даної земельної ділянки

Код	Назва	Наявність обмеження/обтяження на земельній ділянці
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 (водопровід)	0,2407га
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта (нафтопровід)	--
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	--
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	--
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	--
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	--
03	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта(кладовище)	--

Отже, під час аналізу та виконанні дій геодезичного перетворення щодо процесу інвентаризації земельних ділянок сільськогосподарського призначення за межами населеного пункту виявлені обмеження у вигляді охоронної зони.

– Охоронна зона навколо інженерних комунікацій (водопровід) площа 0,2407га.

За показниками даного прикладу та цих зв'язків щодо обмежень у використанні землі, вони поділяються:

- 1) за їх змістом заборони використання земель, земельної 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),

г) збереження зелених насаджень і охорони природного середовища й таке інше,

е) будівельно- ремонтних робіт;

- 3) за даними виникнення обмежень у питаннях використання землі:

- 1) нормативне;
- 2) адміністративне;
- 3) судове;
- 4) договірне.

Аналізуючи викладений матеріал відповідно до обмежень права на земельні ділянки земельних власників та земельних користувачів, можна стверджувати, що показники обмеження в залежності від їх даних, аналізу та змісту – це певна система, що розкриває внутрішню особливість та надає певні можливості визначити природу обмежень, розкрити сутність та мету встановлення, можливості передбачити розбіжності до відповідних правових інститутів від інших можливих обтяжень земельних угідь, обмежень прав на земельну ділянку як відповідного об'єктивного права.

3.2 Аналіз класифікації територіальних обмежень

Аналізуючи норми чинних актів, так як:

- земельного,
- цивільного,
- природоохоронного,
- містобудівного законодавства,
- підзаконних актів, стандартів, норм і правил, принципах формування

обмеження щодо використання земель, потрібно зазначити, що *обмеження у використанні земель* поширюються на:

- 1) ділянки, що відповідають режим утворюючим об'єктам;
- 2) зони та їх обмеження, які формують дані території;
- 3) відносяться земельні ділянки, які розташовані на певних режим утворюючих об'єктах, і паралельно в зонах що формують певні території.

З цим зв'язком, нами запропоновано розділити питання обмежень у процесі використання землі на територіальні обмеження щодо порядку використання земель і обмежень у використанні будь-якої земельної ділянки, як це представлено на рис. 3.18.



Рис. 3.18 – Дослідження розподілу обмежень в питанні використання землі

Територіальне обмеження щодо використання землі відповідає території, або певній сукупності земельних ділянок, на котрих розташовані режимоутворюючі об'єкти, або такі ділянки які мають спеціальні режими використання земельних чи інших природніх ресурсів. До таких територій відносяться територіальні зони навколо режимних об'єктів, на котрих забезпечується дотримання умов використання земельних ділянок та інших природніх ресурсів.

Досліджуючи дане питання необхідно створити новий підхід до класифікації територіального обмеження у використанні земельних ділянок, складність такого процесу виникає з вибору критеріїв. Наприклад, дані обмеження можна віднести до класифікації по групах та по відношенню до території режимного об'єкту та по зонам з певним обмеженим режимом використання, який виникає навколо них, рис. 3.19.

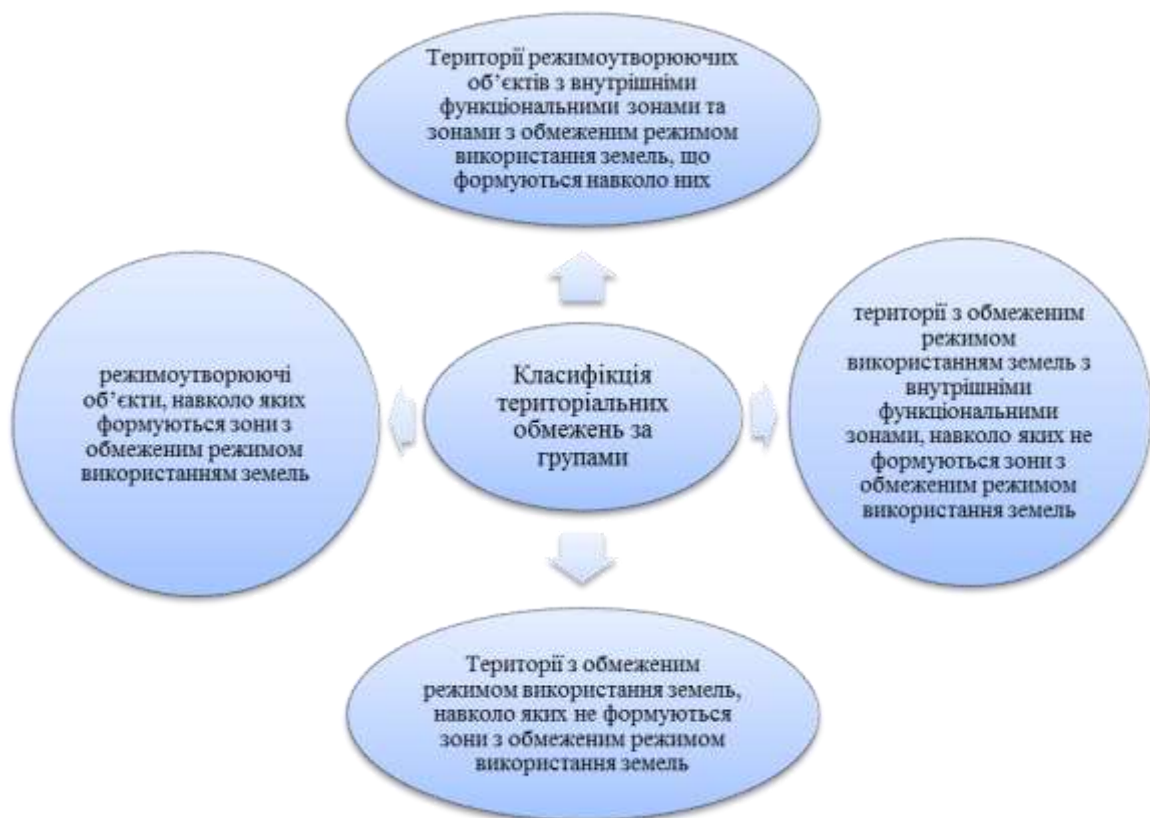


Рис. 3.19 – Класифікація обмежень за групами

На рис. 3.20 наведено аналіз груп класифікацій, які включають в собі значні показники кількості підкритеріїв. Якщо дані підкритерії охарактеризувати, то за наступною відповідністю, рис. 3.21 – 3.23.

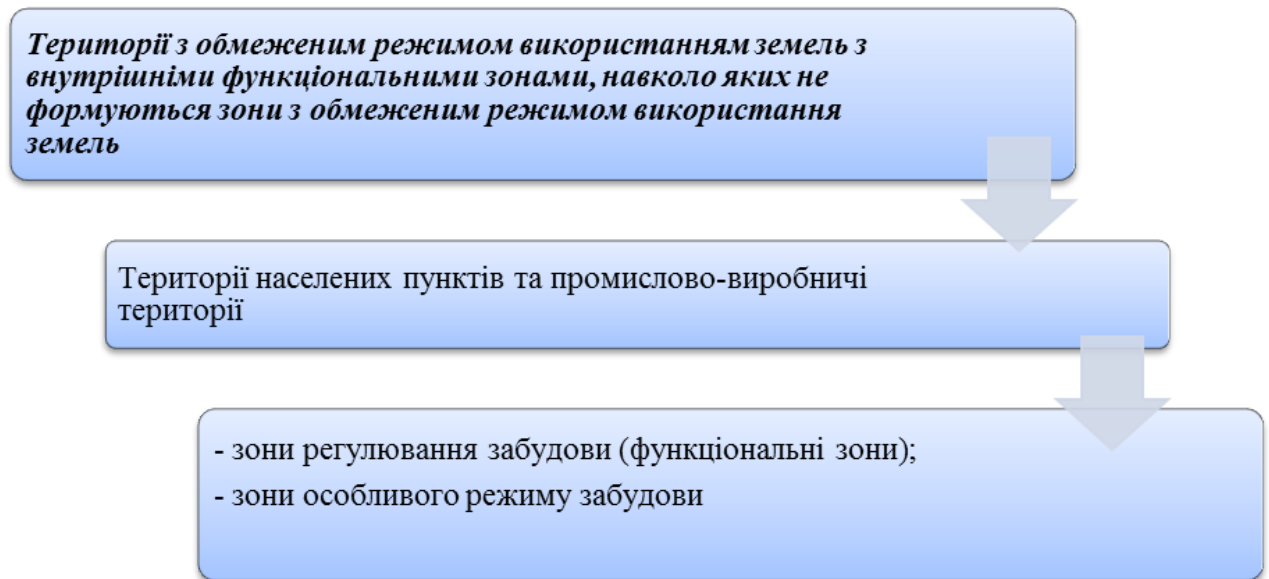


Рис. 3.20 – Поділ територій з обмеженим режимом використання за внутрішніми зонами

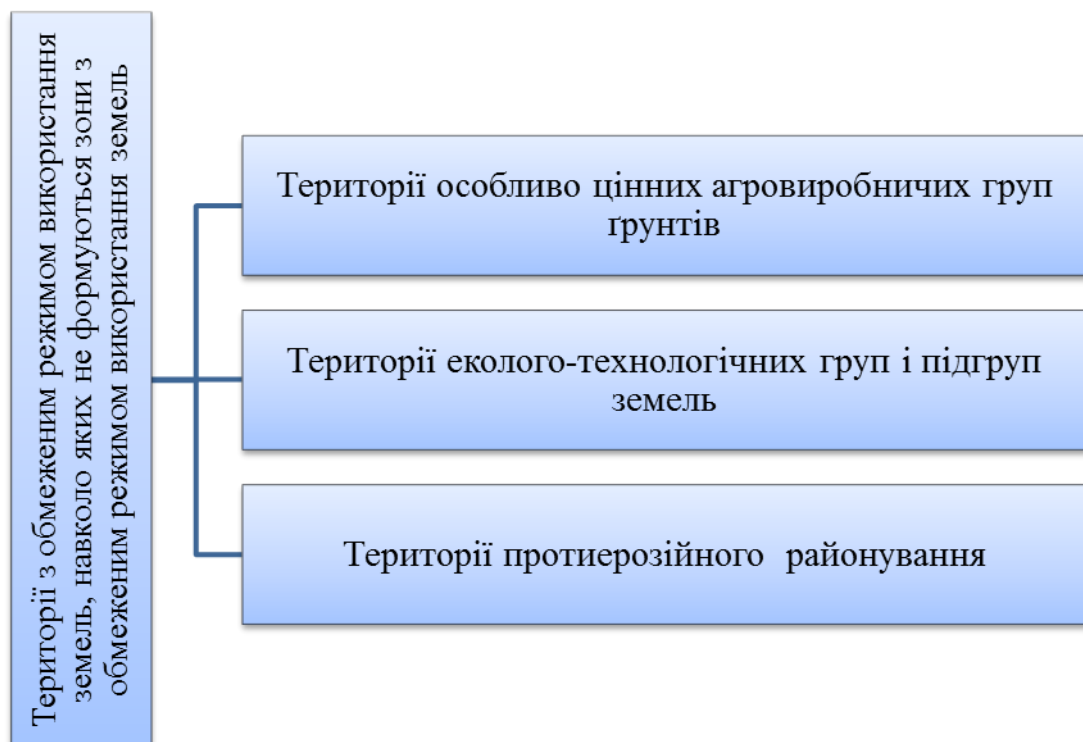


Рис. 3.21 – Розподіл територій з обмеженим режимом використання



Рис. 3.22 – Класифікація щодо режимом утворюючих об'єктів, навколо яких формуються зони обмеження

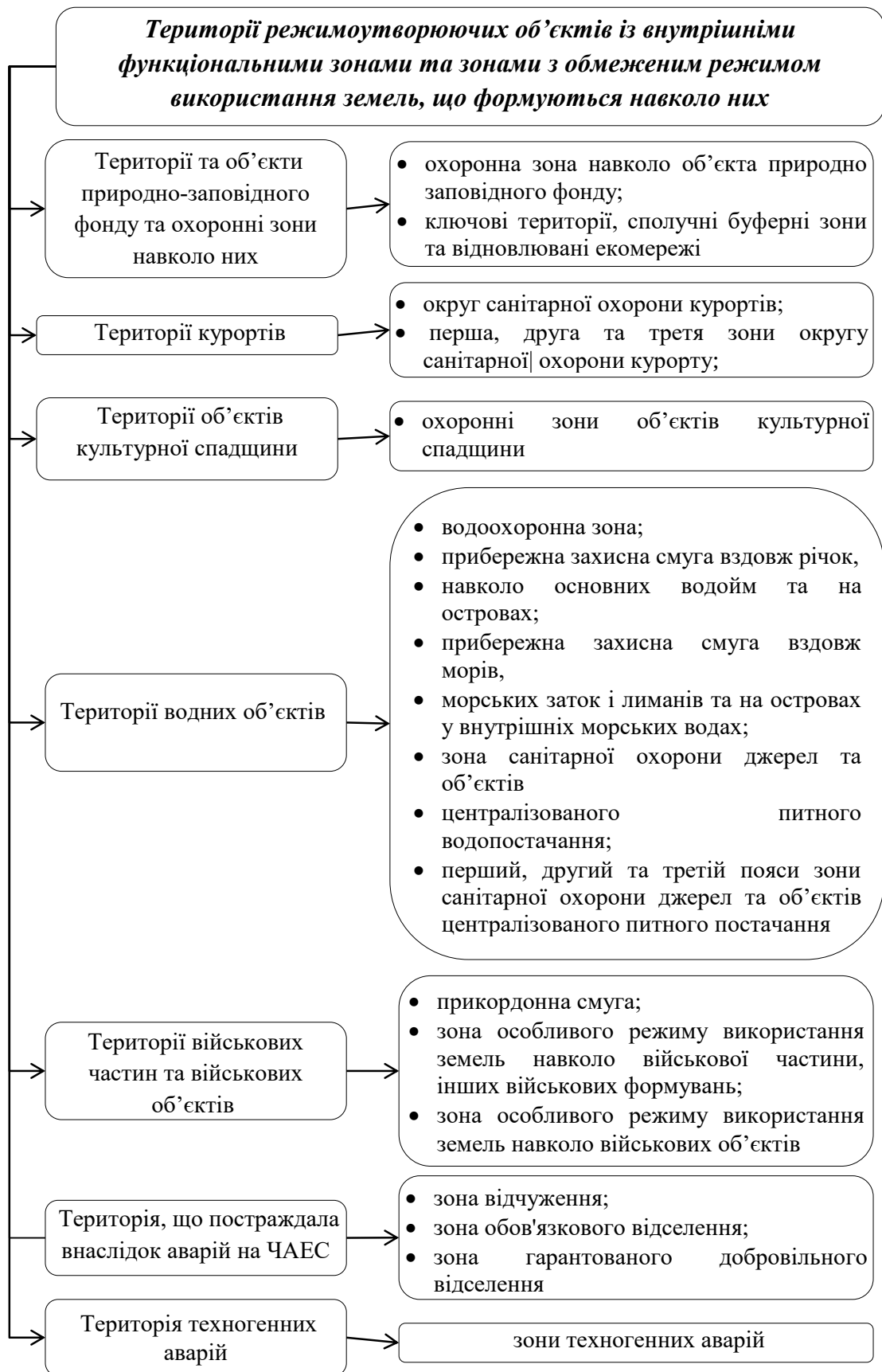


Рис. 3.23 – Розподіл територій режим утворюючих об'єктів

Для кращого сприйняття слід використовувати класифікацію територіального обмеження щодо використання земельних ділянок для відповідних практичних цілей, а доцільніше їх класифікувати за певними типами, до котрих слід віднести [28]: природоохоронні, екологічні, технологічні, містобудівні, спеціальні та санітарні, що представлено на рис. 3.24.

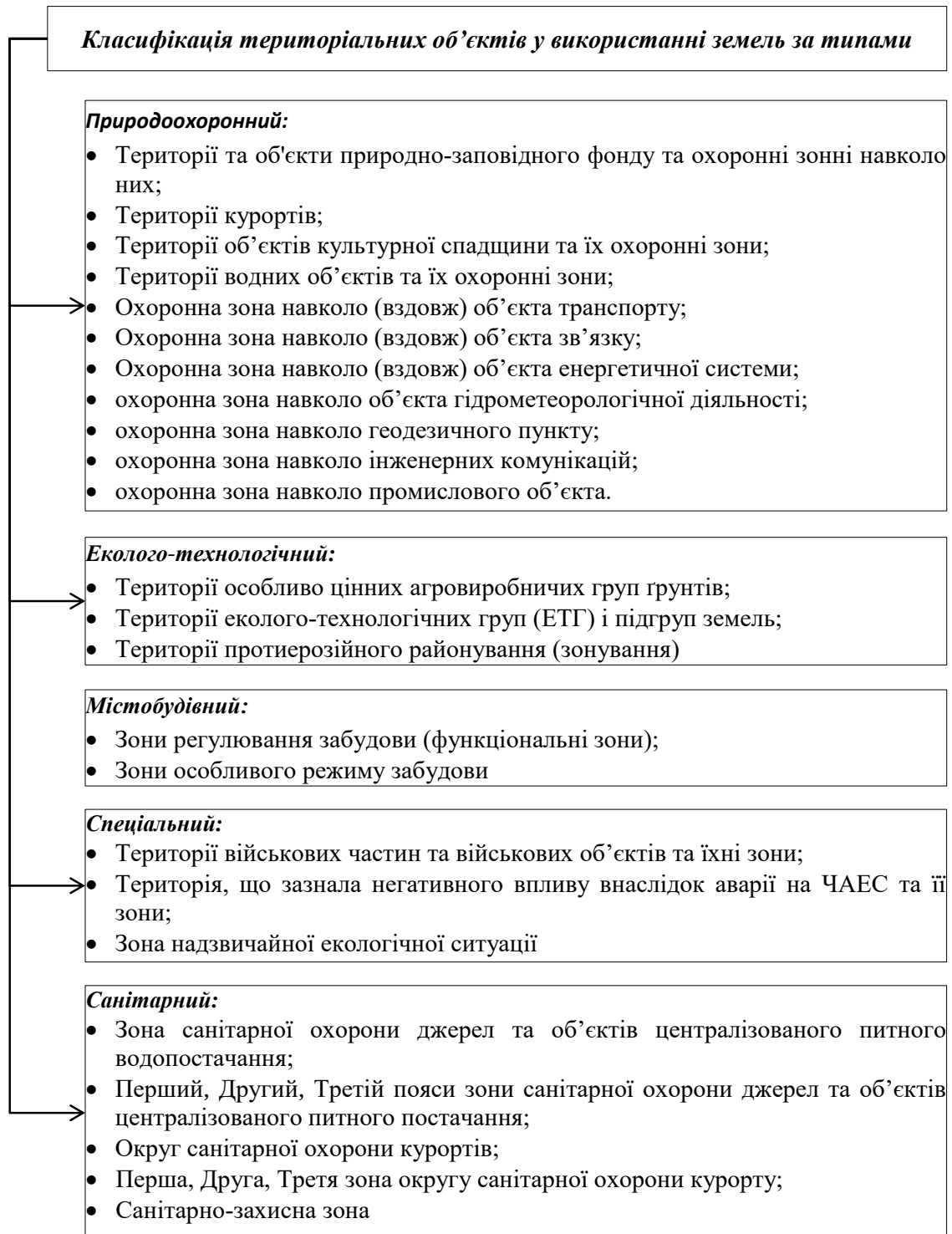


Рис. 3.24 – Класифікація територіальних обмежень

Певний вид представленої класифікації являється результатом теоретичного впорядкування, що опирається на відповідні чинні законодавчі та нормативні документи, а також на основі державних стандартів, норм і правил.

ВИСНОВОК ДО ТРЕТЬОГО РОЗДІЛУ

У третьому розділі досліджено та проаналізовано існуючі підходи до класифікації обмежень у використанні земель, запропоновані різними науковцями, а також розроблено власний підхід до їх систематизації.

У межах дослідження розглянуто класифікацію обмежень:

1. за критеріями способу реалізації обмежень прав на землю;
2. за показниками строку їх дії;
3. за критеріями платності та способами встановлення обмежень.

На основі проведеного аналізу встановлено, що обмеження прав на земельні ділянки землевласників і землекористувачів формують цілісну систему правового регулювання. Така система дозволяє розкрити внутрішні особливості обмежень, визначити їх правову природу, сутність та основну мету встановлення. Крім того, систематизація обмежень створює можливість розмежувати їх із суміжними правовими інститутами, пов'язаними з обтяженнями земельних угідь та обмеженнями прав на земельні ділянки як об'єктів права.

У роботі запропоновано поділ обмежень у використанні земель на:

- територіальні обмеження у використанні земель;
- обмеження щодо використання окремих земельних ділянок.

Також обґрунтовано нові підходи до класифікації територіальних обмежень у використанні земель, основою яких є вибір відповідного критерію класифікації.

Для підвищення ефективності практичного застосування класифікаторів територіальних обмежень у питаннях використання земель запропоновано здійснювати їх поділ за такими типами:

- природоохоронні;
- еколого-технологічні;
- містобудівні;
- спеціальні;

- санітарні.

Запропонований підхід базується на результатах теоретичних досліджень, аналізі нормативно-правової бази та методичних підходах щодо регулювання земельних відносин і використання земельних ресурсів.

ВИСНОВОК

Бакалаврська робота присвячена теоретичним та практичним аспектам інституційного забезпечення процесу формування обмежень у використанні земельних ділянок. У дослідженні здійснено комплексний аналіз сутності поняття обмежень у землекористуванні, визначено їх зміст, правову природу та особливості встановлення щодо окремих земельних ділянок.

У першому розділі роботи розглянуто методологічні підходи до формування обмежень у використанні земель та земельних угідь. Обґрунтовано доцільність застосування трирівневої ієрархічної системи територіальної організації землеволодінь, для кожного рівня якої характерний власний методичний підхід до встановлення та реалізації обмежень у сфері землекористування. Особливу увагу приділено взаємозв'язку між територіальними особливостями землекористування та механізмами правового регулювання обмежень.

У роботі доведено необхідність застосування інституційного підходу до формування системи обмежень у використанні земельних ресурсів. Встановлено, що інституційні перетворення сприяють створенню нових економічних та правових механізмів регулювання земельних відносин, які забезпечують ефективніше залучення земельних ресурсів до господарського обігу та одночасно сприяють збереженню екологічної рівноваги. Визначено, що формування сучасної системи обмежень повинно базуватися на поєднанні економічних, екологічних та соціальних складових розвитку територій.

Другий розділ містить обґрунтування доцільності використання інституційного підходу при формуванні обмежень у використанні земель. Запропоновано логічно-структурну модель, спрямовану на стимулювання природоохоронної діяльності в аграрному виробництві та мінімізацію деградаційних процесів у агроландшафтах. Доведено, що впровадження інституційних механізмів сприяє удосконаленню системи управління

земельними ресурсами та підвищенню ефективності державного регулювання у сфері землекористування.

У процесі дослідження проведено аналіз правових аспектів обмежень прав власників земельних ділянок та землекористувачів. Встановлено, що система обмежень є складним комплексом правових, економічних та екологічних елементів, які визначають характер використання земель, забезпечують охорону земельних ресурсів та регламентують порядок здійснення прав на землю. З'ясовано, що обмеження у використанні земель мають власну внутрішню структуру, правову природу та особливості реалізації, що відрізняють їх від інших видів обтяжень речових прав.

У роботі запропоновано власний підхід до поділу обмежень у використанні земель на територіальні обмеження та обмеження щодо використання конкретних земельних ділянок. Встановлено нові підходи до класифікації територіальних обмежень, основою яких є вибір критеріїв класифікації залежно від функціонального призначення земель, характеру обмежень та їх впливу на процес землекористування.

Для забезпечення практичного застосування класифікації обмежень запропоновано їх поділ за такими типами: природоохоронні, еколого-технологічні, містобудівні, спеціальні та санітарні. Такий підхід базується на результатах теоретичних досліджень, аналізі нормативно-правової бази та практиці застосування земельного законодавства. Запропонована система класифікації дозволяє більш ефективно здійснювати облік, аналіз та регулювання обмежень у використанні земельних ресурсів.

Практична частина роботи ґрунтується на результатах геодезичних та кадастрових досліджень земельних ділянок, аналізі кадастрової документації, планів меж земельних ділянок та зон обмежень. У роботі наведено приклади встановлення охоронних, санітарно-захисних та інших зон обмежень на території Дніпропетровської області. Результати дослідження підтверджують необхідність удосконалення механізмів державної реєстрації обмежень та їх відображення у Державному земельному кадастрі.

Отримані результати можуть бути використані при розробленні документації із землеустрою, удосконаленні нормативно-правового забезпечення у сфері земельних відносин, а також у практичній діяльності органів державної влади та місцевого самоврядування у питаннях регулювання використання земельних ресурсів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Безсмертна Н.В. Здійснення громадянами права приватної власності: Дис. канд. Юридич. наук: 12.00.03/Н.В. Безсмертна. – К., 2001. – 213 с.
2. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: 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
3. Водний кодекс України від 06.06.1995 №213/95-ВР [Електронний ресурс]-Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/snow/214/95-вр>.
4. Добряк Д.С. Класифікація сільськогосподарських земель як наукова передумова їх екологічнобезпечного використання / Д.С. Добряк, О.П. Канащ, Д.І. Бабміндра, І.А. Розумний. – К.: Урожай, 2009 – 464 с.
5. Дорош Й.М. Теоретико-методологічні основи розвитку земельних відносин в Україні:[монографія] / Й.М. Дорош.- К.- ВІПОЛ, 2011.- 286 с.
6. Дорош О.С. Теоретико-методологічні засади територіального планування землекористування: монографія / О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2012.- 434 с.
7. Закон України «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку» від 8 лютого 1995 року № 39/95-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/snow/39/95-вр>.
8. Закон України «Про гідрометеорологічну діяльність» від 18 лютого 1999 року №443-XIV // Відомості Верховної Ради України(ВВР). – 1999.- №16. – Ст. 95.
9. 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/snow/1805-14/page>.

10. Закон України « Про Державний кордон України» від 4 лист. 1991 р. № 1777-12-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/snow/1777-12>

11. Закон України «Про телекомунікації» від 18 листопада 2003 року №1280-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/snow/1280-15>.

12. 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.

13. Закон України «про транспорт» від 10 листопада 1994 року №232/94-ВР//Відомості Верховної ради України (ВВР).-1994.- № 54.-Ст.446.

14. Закон України « Про трубопровідний транспорт» від 15 травня 1996 року №1805-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/snow/192/96-вр>.

15. Закон України «Про залізничний транспорт» від 14.07.1996 №273/96-ВР [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/snow/273/96-вр>.

16. Закон України «Про фізичний захист ядерних установок, ядерних матеріалів...» від 28.12.2015 року №2064-14 [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/snow/2064-14>.

17. Земельне право: підручник / за ред. В.І. Семчикв і П.Ф. Кулинич. – К.,2001.- С.17.

18. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року №2768-III [Електронний ресурс] – Режим доступу до ресурсу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/snow/2768-14/page>.

19. Колодій А.М., Копейчивов В.В., Лисенков С.Л. та ін. Теорія держави і права: Навч. посібник.- К., 1995.- С.95.

20. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації//Юридичний журнал.-2003-№10.- С. 64-68.

21. Курило В.І., Моторна Т.С. Основи земельного права України: Навч. посіб./за заг. ред. В.З. Янчука . – К.: Магістр – ХХІ сторіччя, 2006. -160с.
22. 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, 2001-260с.
23. Хвесик М.А. Інституціональні трансформації та фінансово-економічне регулювання землекористування в Україні: [монографія]/ М.А. Хвесик, В.А. Голян, А.І. Крисяк; НАН України по вивченню продуктивних сил України, Луц.держ. техн. Ун-т. – К.: Кондор, 2008. – 522с.
24. Хвесик М.А. Інституціональний механізм міського землекористування: сучасний стан та перспективи удосконалення: [монографія]/ М.А. Хвесик, В.А. Голян, Ю.А. Мосійчук. – К.: Книжкове видавництво НАУ 2005. – 208с.
25. Черкаська Н.В. До питання щодо визначення видів обмеження прав на земельні ділянки суб'єктів господарювання / Н.В Черкаська //ред. В.Д. Волков.- Донецьк: ДонНУ,2005.- С.164-165.
26. 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.-19с.
27. Шевченко І Інституційне забезпечення екологічної політики в умовах децентралізації //Економіка природокористування і охорони довкілля:(зб. наук. пр.) Державна установа «Інституту економіки природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України». – К.: ДУ ІЕПСР НАН України,2015.-С.88.
28. Дорош Й.М. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник]/ Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 650с.

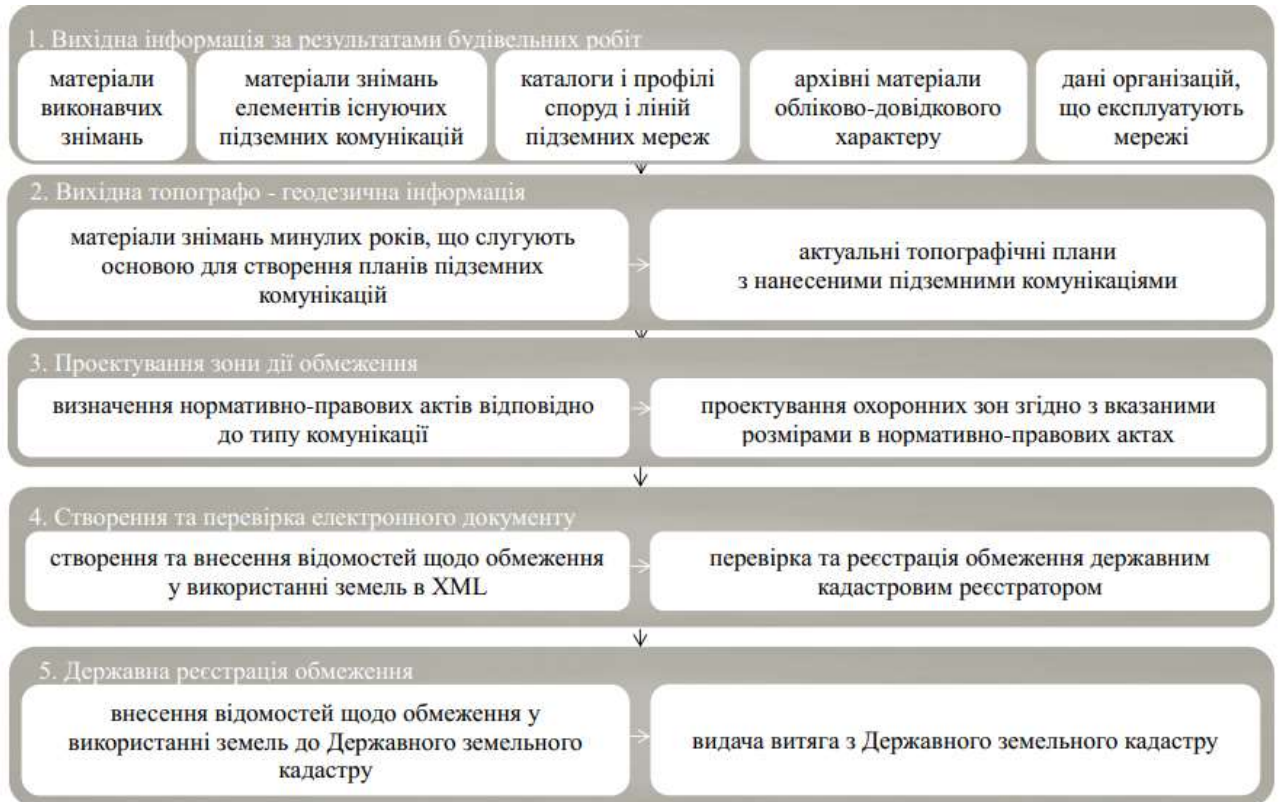
29. Malashevskiy, M., Kuzin, N., Bugaenko, E., Palamar, A., & Malanchuk, M. (2018). Algorithm for calculating the normative area of an industrial enterprise land plot. *Geodesy and Cartography*, 44(2), 63-70.

30. Malashevskiy, M., Kuzin, N., Palamar, A., & Malanchuk, M. (2017). The problems of spatial ordering and taxation of agricultural lands. *Geodesy and Cartography*, 43(4), 166-172.

31. Malashevskiy, M., Palamar, A., Malanchuk, M., Bugaienko, O., Tarnopolsky, E. (2018) The opportunities for use the peer land exchange during land management in Ukraine *Geodesy and Cartography*, 44(4), 129-133.

ДОДАТОК А

Порядок встановлення обмежень



ДОДАТОК Б

Порядок інформації при визначенні та реєстрації обмежень, що виникли не з вини власника або землекористувач

