

DOI: 10.32347/2076-815x.2022.79.249-257

УДК 332.6

к.т.н., доцент **Михальова М.Ю.**,  
mykhalova.myu@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-2242-5507,  
Київський національний університет будівництва і архітектури,

## НОВАЦІЇ ЩОДО ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ В ДЕРЖАВНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КАДАСТРІ

*Розглядаються новації щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель в державному земельному кадастрі. Розглянуто послідовність проведення державної реєстрації обмежень у використанні земель. В даній статті розглядаються лише норми щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель, що набули чинності в 2021 році. Особливий акцент зроблений на змінах в законодавстві щодо реєстрації обмежень у використанні земель, а саме: видів обмежень у використанні земель, які підлягають державній реєстрації та підстав, на основі яких до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження.*

*Ключові слова: обмеження у використанні земель; державний земельний кадастр; реєстрація.*

**Вступ.** У сучасних умовах інтеграційних процесів, які активувались наприкінці ХХ сторіччя, постає необхідність трансформувати наявні в Україні підходи та механізми до регулювання землекористування. В Україні досвід управління землекористуванням в умовах різних форм власності почав набуватися фактично лише на початку ХХІ сторіччя. Методи і засоби регулювання питань при прийнятті рішень, в першу чергу, повинні працювати на покращення умов життєдіяльності населення; збереження екологічної стабільності територій; збільшення цінності й вартості земель та підвищення їх інвестиційної привабливості при забезпеченні паритету прав незалежно від форм власності.

Останнім час вагомого значення набуває механізм встановлення обмежень використання земель як регулятор забезпечення сприятливих умов життєдіяльності населення та розвитку територій. Одним із поширених напрямків застосування цього механізму є обмеження певних видів діяльності на територіях або окремих земельних ділянках, які призводять до негативних наслідків.

Обмеження використання земель – це комплекс дій по встановленню оптимального режиму використання земель та земельних ділянок. Потреба у

встановленні обмежень використання земель обумовлена необхідністю збереження природних ресурсів; охороною історико-культурної спадщини; охороною навколишнього середовища; забезпеченням безпеки життєдіяльності населення; поліпшення умов соціального життя населення. Фактично, обмеження використання земель є втручанням держави в права власності. Але воно є обґрунтованим з точки зору забезпечення гарантії вільного доступу до природних ресурсів, соціальних благ та спрямовані на забезпечення захисту загальних суспільних інтересів та прав третіх осіб [1-7].

Обмеження у використанні земель визначено одним з об'єктів Державного земельного кадастру. Внесення до ДЗК відомостей про обмеження стає обов'язковим.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється у формі:

- державної реєстрації обмежень у використанні земель;
- внесення до Державного земельного кадастру відомостей про межі

обмежень у використанні земель, безпосередньо встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, містобудівною документацією.

Мета статті полягає у дослідженні змін в законодавстві щодо реєстрації обмежень у використанні земель в державному земельному кадастрі. Особливий акцент зроблений на змінах в законодавстві щодо реєстрації обмежень у використанні земель, а саме: видів обмежень у використанні земель, які підлягають державній реєстрації та підстав, на основі яких до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження.

### **Нормативно-правове забезпечення проведення державної реєстрації обмежень у використанні земель**

Проведення державної реєстрації обмежень у використанні земель регулюється наступними нормативно-правовими актами України:

1. Закон України "Про Державний земельний кадастр" № 3613-VI від 07.07.2011, із змінами і доповненнями;
2. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин";
3. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17.10.2012 року.
4. Деякі питання надання адміністративних послуг органів виконавчої влади через центри надання адміністративних послуг, затверджені розпорядженням Кабінету Міністрів України № 523-р від 16.05.2016.

## **Послідовність проведення державної реєстрації обмежень у використанні земель**

*Крок 1.* Подання державному кадастровому реєстраторові заяви про державну реєстрацію обмеження у використанні земель за формою заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру згідно з додатком 12 розробником документації із землеустрою від імені замовника.

До заяви додаються документація із землеустрою, інші документи, які є підставою для виникнення, зміни та припинення обмеження у використанні земель; електронний документ, який містить відомості про результати робіт із землеустрою.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви:

- власника/користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності або особи, на користь якої встановлені обмеження, - щодо обмежень, які стосуються використання певної земельної ділянки;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, рішенням якого затверджена документація із землеустрою, яка є підставою для внесення відомостей про ці обмеження до Державного земельного кадастру, - щодо інших обмежень.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель або мотивована відмова у такій реєстрації здійснюється протягом чотирнадцяти робочих днів з дати реєстрації заяви.

*Крок 2.* Отримання від державного кадастрового реєстратора витягу з Державного земельного кадастру на підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель заявнику. Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель здійснюється безоплатно.

Згідно Закону України «Про державний земельний кадастр» відмова у здійсненні державної реєстрації обмеження у використанні земель надається у разі, якщо:

- обмеження згідно із законом не підлягає державній реєстрації;
- із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа;
- подані документи не відповідають вимогам законодавства;
- заявлене обмеження вже зареєстровано.

Варто зазначити, що Постановою Кабінету Міністрів № 1051, окрім вищенаведених підстав для відмови, визначена ще одна – обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора. Проте, Законом України №1423 щодо вдосконалення системи

управління та дерегуляції у сфері земельних відносин ця підстава у відмові була виключена.

В даній роботі більш детально будуть розглянуті норми щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель, що набули чинності в 2021 році.

Зміни в законодавстві щодо реєстрації обмежень у використанні земель розглянемо з двох аспектів [8]:

*1. Види обмежень у використанні земель, які підлягають державній реєстрації.*

*2. Підстави, на основі яких до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель.*

В Порядку ведення державного земельного кадастру наведений перелік обмежень у використанні земель, які підлягають обов'язковій реєстрації (додаток 6). Цей перелік був доданий обмеженнями у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території. Відомості про встановлені комплексним планом обмеження у використанні земель та режимоутворюючі об'єкти, які обумовлюють наявність відповідних обмежень, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі електронних документів окремо на кожен об'єкт Державного земельного кадастру.

В червні 2021 Кабінетом Міністрів України затверджена класифікація обмежень у використанні земель, які мають бути встановлені в містобудівній документації місцевого рівня. Всі обмеження поділені на 2 класи:

1. Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території щодо

- території в червоних лініях;
- території в зелених лініях;
- території в блакитних лініях;
- території в жовтих лініях;
- території в лініях регулювання забудови.

2. Обмеження у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території відповідно до нормативних розмірів, визначених законами, підзаконними актами, державними будівельними нормами та санітарними правилами:

- охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта транспорту;
- охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта зв'язку;
- охоронної зони навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи;

- санітарно-захисної зони навколо об'єкта;
- санітарної відстані (розриву) від об'єкта;
- санітарно-захисної смуги об'єкта водопостачання;
- першого поясу зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму);
- водоохоронної зони;
- прибережної захисної смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах;
- прибережної захисної смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах; берегової смуги водних шляхів;
- пляжної зони;
- території, до складу якої входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності).

Якщо порівнювати новий перелік обмежень у використанні земель встановлений в [11] та класифікацію обмежень, затверджену Постановою 2021 [10] року, то можна зробити висновок, що обмеження, визначені Постановою 2021 кореспондуються р [11] (обмеження, визначені класом 1 підлягають реєстрації тільки з червня 2021).

З іншої сторони, зміни стосуються підстав, на основі яких до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель. Згідно [12] особливим видом документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, - комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій. У зв'язку зі змінами в структурі містобудівної та землепорядної документації, змінився перелік підстав внесення відомостей про об'єкти до ДЗК.

До Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження у використанні земель на підставі [9]:

- схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць;
- комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів, детальних планів територій;
- проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості);
- договору;
- рішення суду.

### Висновки.

1. З метою встановлення оптимального режиму використання земель законодавчо визначені обмеження у використанні земель, які запроектовані в комплексному плані просторового розвитку території територіальної громади, генеральному плані населеного пункту, детальному плані території та підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі.

2. Зміни в законодавстві щодо реєстрації обмежень у використанні земель відбулися щодо видів обмежень у використанні земель, які підлягають державній реєстрації та підстав, на основі яких до Державного земельного кадастру вносяться відомості (зміни до них) про обмеження..

2. На законодавчому рівні як в земельному, так і містобудівному законодавстві визначено всі види обмежень, включно обмеження визначені галузевими нормами із землеустрою, охорони земель тощо.

### Список літератури

1. Land Use Restrictions as Barriers to Entry (2008) the Competition Committee (Working Party No. 2 on Competition and Regulation)
2. Petrakovska O. (2010). Restrictions of urban land use in Ukraine. FIG Congress 2010, Facing the Challenges – Building the Capacity Sydney, Australia, 11-16 April 2010 Viewed 2 April, 2020, ([https://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2010/papers/ts06e/ts06e\\_petrakovska\\_4491.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts06e/ts06e_petrakovska_4491.pdf))
3. Petrakovska O. and Mykhalova M. (2018). Socio-economic and ecological aspects of land management in cities, ACTA Scientiarum Polonorum, Formatio Circumiectus Zeszyt 17 (4) 2018 pp. 103-109.
4. Petrakovska O. Restrictions of urban land use in Ukraine. FIG Congress 2010. Facing the Challenges – Building the Capacity. Sydney, Australia, 11-16 April 2010, [www.fig.net/pub/fig2010](http://www.fig.net/pub/fig2010)
5. Земельний Кодекс № 2767-III, 25.10.2001. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.

6. Петраковська О.С. Обмеження прав власності – механізм управління земельними ресурсами міст Науково-технічний збірник “Сучасні проблеми архітектури та містобудування”, -К.:КНУБА, 2005. - № 13. – С.133-138

7. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.

8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель. Закон України № 711-IX від 17.06.2020. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>

9. Про державний земельний кадастр. Закон України № 3613-VI, 07.07.2011 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>.

10. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюват ися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території. Постанова Кабінету Міністрів України № 654 02.06.2021 [Електронний ресурс]. – Режим доступу <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text>

11. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів № 1051, 17.10.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>

12. Про землеустрій. Закон України № 858-IV, 22.05. 2003[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

к.т.н., доцент **Михалёва М.Ю.**,

Киевский национальный университет строительства и архитектуры

## **НОВАЦИИ ПО ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ОГРАНИЧЕНИЙ В ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЛИ В ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ КАДАСТРЕ**

В статье рассматриваются новации о государственной регистрации ограничений использования земель в государственном земельном кадастре. Рассмотрена последовательность проведения государственной регистрации ограничений в использовании земель. В данной статье рассматриваются только нормы государственной регистрации ограничений в использовании земель, которые вступили в силу в 2021 году. Особый акцент сделан на изменениях в законодательстве относительно регистрации ограничений в использовании

земель, а именно видов ограничений в использовании земель, подлежащих государственной регистрации и оснований, на основе которых в Государственный земельный кадастр вносятся сведения (изменения к ним) об ограничениях.

Ключевые слова: ограничение использования земель; государственный земельный кадастр; регистрация.

PhD, Associate Professor **Mykhalova Mariia**,  
Kyiv National University of Construction and Architecture

## **INNOVATIONS REGARDING STATE REGISTRATION OF LAND USE RESTRICTIONS IN THE STATE LAND CADASTRE**

The article considers innovations in the state registration of land use restrictions in the state land cadastre. In order to establish the optimal regime of land use, the law defines land use restrictions, which are designed in a comprehensive plan of spatial development of the territorial community, master plan of the settlement, detailed plan of the territory and subject to state registration in the State Land Cadastre. The sequence of state registration of land use restrictions is considered. This article considers only the rules on state registration of restrictions on land use, which came into force in 2021. Particular emphasis is placed on changes in the legislation on registration of restrictions on land use, namely: types of land use restrictions subject to state registration and the grounds on which the State Land Cadastre enters information (changes to them) on restrictions. At the legislative level, both land and urban planning legislation defines all types of restrictions, including restrictions defined by sectoral norms on land management, land protection, etc.

Key words: land use restrictions; state land cadastre; registration.

### **REFERENCES**

1. Land Use Restrictions as Barriers to Entry (2008) the Competition Committee (Working Party No. 2 on Competition and Regulation) {in English}
2. Petrakovska O. (2010). Restrictions of urban land use in Ukraine. FIG Congress 2010, Facing the Challenges – Building the Capacity Sydney, Australia, 11-16 April 2010 Viewed 2 April, 2020, ([https://www.fig.net/resources/proceedings/fig\\_proceedings/fig2010/papers/ts06e/ts06e\\_petrakovska\\_4491.pdf](https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts06e/ts06e_petrakovska_4491.pdf)) {in English}
3. Petrakovska O. and Mykhalova M. (2018). Socio-economic and ecological aspects of land management in cities, ACTA Scientiarum Polonorum, Formatio Circumiectus Zeszyt 17 (4) 2018 pp. 103-109. {in English}



4. Petrakovska O. Restrictions of urban land use in Ukraine. FIG Congress 2010. Facing the Challenges – Building the Capacity. Sydney, Australia, 11-16 April 2010, [www.fig.net/pub/fig2010](http://www.fig.net/pub/fig2010) {in English}
5. Земельні Кодекси № 2767-III, 25.10.2001. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. {in Ukrainian}
6. Petrakovska O.S. Obmezhenia prav vlasnosti – mekhanizm upravlinnia zemelnymy resursamy mist Naukovo-tekhnichnyi zbirnyk “Suchasni problemy arkhitektury ta mistobuduvannia”, -K.:KNUBA, 2005. - № 13. – S.133-138 {in Ukrainian}
7. Petrakovska O.S., Tatsii Yu.O. Development nerukhomosti ta stalyy rozvytok mist. – K.: Vydavnychiy dim «Kyiv», 2015. – 504 s. {in Ukrainian}
8. Pro vnesennia zmin do deiakykh zakonodavchykh aktiv Ukrainy shchodo planuvannia vykorystannia zemel. Zakon Ukrainy № 711-IX vid 17.06.2020. [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text> {in Ukrainian}
9. Pro derzhavnyi zemelnyi kadastr. Zakon Ukrainy № 3613-VI, 07.07.2011 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> {in Ukrainian}
10. Pro zatverdzhennia Klasyfikatsii obmezhen u vykorystanni zemel, shcho mozhot vstanovliuvatysia kompleksnym planom prostorovoho rozvytku terytorii terytorialnoi hromady, heneralnym planom naselenoho punktu, detalnym planom terytorii. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy № 654 02.06.2021 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/654-2021-%D0%BF#Text> {in Ukrainian}
11. Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnoho zemelnoho kadastru. Postanova Kabinetu Ministriv № 1051, 17.10.2012 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012> {in Ukrainian}
12. Pro zemleustrii. Zakon Ukrainy № 858-IV, 22.05. 2003 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15> {in Ukrainian}