

DOI: 10.32347/2076-815X.2023.83.239-253

УДК 349.4

д.т.н., професор **Петраковська О.С.**,  
petrakovskaolga@gmail.com, ORCID: 0000-0002-9437-9730, H-index 7,  
Київський національний університет будівництва і архітектури,  
к.т.н., доцент **Трегуб М.В.**,  
tregub.m.v@nmu.one, ORCID: 0000-0002-2205-5622, H-index 5,  
Національний технічний університет "Дніпровська політехніка", м. Дніпро

## ПЕРЕДУМОВИ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

*Проведено дослідження складових розвитку земель промисловості у територіальних громадах. Встановлено, що за рахунок використання земель промисловості формується значна частина надходжень бюджетів громад і залежно від раціональності їх використання це може призвести до позитивних економічних зрушень під час післявоєнного розвитку в Україні. Систематизовані передумови розвитку земель промисловості, визначені їх складові, обґрунтовані випадки, коли можливі порушення у їх використанні та запропоновані алгоритми вирішення відповідних проблемних аспектів.*

*Ключові слова:* територіальні громади, землі промисловості, розвиток земель, управління земельними ресурсами.

### **Постановка проблеми.**

У зв'язку із запровадженням децентралізації в Україні важливої уваги потребують джерела формування їх бюджетів. Відповідно до статистичної інформації станом до початку запровадження режиму воєнного стану в Україні, податок на доходи фізичних осіб та плата за землю забезпечують формування понад 65% обсягів бюджетів територіальних громад (відповідно до ресурсу <https://decentralization.gov.ua/>). З огляду на наведену статистику, обидві складові є вкрай важливими, окрім цього, вони пов'язані між собою. Земельні ділянки є просторовим базисом розміщення різнотипних об'єктів, які є місцями працевлаштування мешканців територіальної громади і об'єктами оподаткування. Таким чином, важко перебільшити роль земель у розвитку територіальних громад і наповненні місцевих бюджетів.

З-поміж інших категорій, на наш погляд, доцільно виокремити землі промисловості, які з одного боку відіграють значну роль у формуванні валової доданої вартості в Україні і працевлаштування населення, а з іншої – є джерелом негативного впливу на навколишнє природне середовище. Відповідно до статистичних даних станом на кінець 2021 року, понад 20%

вальної доданої вартості забезпечується промисловістю, натомість сільське господарство займає лише третю позицію (12,7%) після оптової та роздрібною торгівлі, ремонту автотранспортних засобів і мотоциклів (15,8%) (відповідно до ресурсу <https://www.ukrstat.gov.ua/>).

Важливо зауважити, що в Україні наявний нерівномірний розподіл промисловості територією держави, що є логічним з огляду на природні та історичні особливості. У свою чергу об'єднання територіальних громад під час запроваджені децентралізації часто не враховувало історичну складову. Це підтверджується Законом України «Про добровільне об'єднання громад» [1], в якому визначені основні передумови об'єднання громад: територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися. Інших вимог, які б були дотичними до складової управління земель ними ресурсами, не знайдено.

Наведені вище факти порушують важливе питання передумов розвитку земель промисловості, з обов'язковим врахуванням історичної складової, що також призводить до певних ускладнень щодо пошуку специфічних шляхів подальшого раціонального використання земель. Окрім цього, зазначене питання є міждисциплінарним, адже знаходиться в межах компетенцій різних фахівців, які займаються питаннями планування та забудови земель, використання і охорони земель та забезпеченням екологічно збалансованого використання земель.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** У наявних на сьогодні публікаціях питання використання земель промисловості розглядається у векторі особливостей різних предметних областей: екологічних, планувальних, технологічних, землепорядних, економічних тощо.

У публікації [3] розглянута потреба трансформації земель промисловості в Китаї, яка виникає через необхідність збільшення земель для будівництва житла. Вирішення відповідного завдання пропонується через трансформацію земель промисловості і приведення їх у відповідність до можливостей використання для житлової та громадської забудови. У публікації моделюється врахування різних факторів для побудови прогнозної моделі землекористування з урахуванням сьогоденних проблем. У цьому дослідженні стверджується, що ціна на землю та її зростаючі очікування є головними визначальними факторами трансформації промислових земель. Результати показали, що орієнтовані на трансформацію промислові території, як правило, розташовані поруч із житловою забудовою. Також має місце тенденція, що індустріальний парк з розвиненою інфраструктурою високого рівня має менше можливостей для промислової трансформації землі. Авторами на підставі

практичних прикладів розроблені рекомендації щодо проведення коректної трансформації земель промисловості.

Публікація [4] присвячена дослідженню історичних передумов підходів до просторового планування. Просторове планування є одним з головних інструментів забезпечення сталого зростання і реалізації довгострокових стратегій розвитку територій в цілому і промислових зокрема. Необхідність планування використання територій зумовлена складністю та багатогранністю завдань, які вирішуються довгостроковим характером переважної кількості видів використання територій та потребою комплексного врахування багатьох, часом суперечливих факторів. Авторами визначені чотири етапи трансформації: 1991-2000 роки; 2000-2011 роки; 2011-2021 роки; з 2022 року до тепер. У статті розглянуті передумови трансформації підходів до просторового планування на місцевому рівні на кожному з етапів.

Автори публікації [5] визначають складові вартості землі з урахуванням низки методів, які використовуються державними органами влади для отримання частини зростання вартості землі від землевласників. У межах виконаного дослідження визначені чотири загальні критерії оцінки як основу для аналізу різних інструментів земельної політики: ефективність, дієвість, справедливість і легітимність. У публікації наводяться ґрунтовні дослідження у контексті інструментів визначення вартості землі. Питання фіксації вартості землі з урахуванням чітких критеріїв оцінки може допомогти в її стратегічному застосуванні в різноманітних інституційних умовах.

Також проаналізовано інші публікації, що пов'язані з особливостями державної реєстрації [2] та використання земель промисловості [6-14], але детальної інформації, яка б безпосередньо відносилася до системних досліджень щодо їх розвитку не знайдено.

**Метою** дослідження є систематизація передумов розвитку земель промисловості територіальних громад та визначення напрямів їх подальшого потенційного розвитку.

**Постановка завдання.** У роботі авторами систематизовані наявні вимоги щодо розміщення земель промисловості, особливості визначення їх цільового призначення, досліджено питання співвідношення цільового і функціонального призначення, систематизовані передумови розвитку земель промисловості у територіальних громадах та визначені ризики і їх вплив на розвиток територіальних громад.

#### **Виклад основного матеріалу.**

Розвиток земель промисловості здійснювався протягом значних історично важливих періодів. Саме за рахунок цього були визначені два підходи до забезпечення передумов створення та функціонування земель

промисловості – *інтегральний і галузевий* [6]. Інтегральний підхід до функціонування промисловості не залежить від наявності на певній території покладів корисних копалин або інших ресурсів, які формують промисловий потенціал територіальної громади. Основою відповідного підходу є галузевий розподіл певних видів виробництва, з урахуванням можливостей найближчих територій – ідеально для створення замкненого промислового циклу. Натомість *галузевий підхід* містить в основі ресурсну складову, яка відіграє найбільшу роль – промисловість розміщується безпосередньо поруч з місцями зосередження природних ресурсів.

Об'єднання певних міських, селищних та сільських рад у територіальні громади призвело до змін зокрема у структурі виробництва, адже принципи їх об'єднання напряду не враховують особливості використання земель промисловості. Незмінними залишаються можливості використання земель промисловості відповідно до наявних обмежень, які встановлюються Класифікацією видів цільового призначення земель [15]. Відповідно до неї, землі промисловості можуть надаватися у власність та користування для:

- розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємствами, що пов'язані з користуванням надрами;
- розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості
- розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд будівельних організацій та підприємств;
- розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд технічної інфраструктури (виробництва та розподілення газу, постачання пари та гарячої води, збирання, очищення та розподілення води);
- цілей наведених вище та для збереження та використання земель природно-заповідного фонду.

Додатково до наведеного вище переліку, до земель промисловості можуть відноситися земельні ділянки запасу (земельні ділянки, які не надані у власність або користування громадянам чи юридичним особам); земельні ділянки загального користування, які використовуються як зелені насадження спеціального призначення та земельні ділянки загального користування, відведенні для цілей поводження з відходами [15].

Паралельно з переліком додатку 59 [15] де встановлені види цільового призначення земель промисловості, наявні будівельні норми [16], і санітарні правила [17], щодо планування та забудови населених пунктів, якими встановлено, що в процесі просторового планування на місцевому рівні

визначаються сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна території. При цьому, в межах сельбищних територій допускається розміщення виробничих об'єктів за умов відсутності шкідливих видів, що вимагають створення санатарно-захисних зон. Таким чином, промислові об'єкти можуть розміщуватися не тільки на виробничій території, а й на сельбищній. Особливою вимогою щодо розміщення промислових об'єктів на сельбищній території – є врахування видів виробництва, які можливо розміщувати поруч із житловою забудовою. До таких виробництва відносяться ті, які не є джерелами викидів у навколишнє середовище, не створюють різних видів іонізуючого, шумового, вібраційного та іншого забруднення, але навіть від них до найближчих об'єктів житлової та соціальної інфраструктури встановлюється охоронна зона 50 м.

У межах виробничої території можуть знаходитись промислова, комунально-складська, науково-виробнича зони, споруди зовнішнього транспорту та міської вулично-дорожньої мережі. Для певних територій, де має місце розгалужена промислова інфраструктура, можуть розвиватися промислові зони і вузли, які мають спільні технологічні процеси, логістичні особливості або напрями промисловості.

Протягом понад 20 років, однією з проблем під час запровадження, а потім уніфікації регуляторних механізмів сталого використання земель в Україні, була невідповідність визначення цільового призначення земельних ділянок відповідно до земельного законодавства і функціонального – відповідно до містобудівного. Для вирішення цього питання, у 2021 році було додано додаток 60 [15], у якому наведено Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок. Відповідним Класифікатором визначається функціональне призначення у розрізі окремих видів територій та їх співвідношення з основним(и) й супутнім(и) видами цільового призначення. У таблиці 1 структуровано взаємозв'язок функціонального призначення виробничих територій у розрізі належності основного цільового призначення (ЦП) до певної категорії земель.

Аналізуючи інформацію у таблиці 1 можна сказати, що більшість видів функціонального призначення виробничих територій дійсно співвідносяться з категорією земель: землі транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Проте, слід зауважити, що території лісогосподарських та рибогосподарських підприємств можуть мати земельні ділянки із земель лісогосподарського призначення та водного фонду відповідно, а із земель промисловості – ні. Окрім цього, території інноваційних

комплексів можуть розміщуватися в тому числі і на землях сільськогосподарського призначення.

Таблиця 1

**Взаємозв'язок видів функціонального призначення  
виробничих територій та категорії земель**

Функціональне призначення	Основне ЦП у розрізі категорії						
	Землі с/г призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі рекреаційного призначення	Землі історико-культурного призначення	Землі лісогосподарського призначення	Землі водного фонду	Землі промисловості, транспорту, ... та іншого призначення
1	2	3	4	5	6	7	8
території промислових підприємств				+			+
території рибогосподарських підприємств				+		+	
території лісогосподарських підприємств та				+	+		
території інноваційних комплексів	+	+		+		+	+
території інженерно-комунальної забудови		+	+	+		+	+
території об'єктів енергозабезпечення				+		+	+
території об'єктів електрозабезпечення				+		+	+
території об'єктів теплопостачання				+			+
території об'єктів газопостачання				+			+
території об'єктів водопостачання та				+			+
території об'єктів електронних комунікацій				+			+
території складування та утилізації відходів				+			+
території житлово-експлуатаційних організацій		+		+			
території кладовищ та крематоріїв			+	+			
території захоронення трупів тварин			+	+			
території транспортно-складської забудови				+		+	+
території зовнішнього транспорту				+			+
території автомобільного транспорту				+			+
території залізничного транспорту				+			+
території повітряного транспорту				+			+
території водного транспорту				+		+	+
території магістральних трубопроводів				+			+
території транспортних підприємств				+			+

1	2	3	4	5	6	7	8
території логістичних центрів, складів та баз				+			+
території автостоянок і гаражів		+		+			+
території закладів з обслуговування				+			+
території вулиць та доріг				+			+
території спецпризначення		+		+			+

Результати аналізу надані в таблиці 1 ілюструють, що всі види виробничих територій можуть знаходитися на землях історико-культурного призначення. У наведених випадках використання земель історико-культурного призначення, цільовим призначенням є «для іншого історико-культурного призначення». Території кладовищ та крематоріїв, а також території захоронення трупів тварин можуть розміщуватися на землях як рекреаційного, так і історико-культурного призначення. Необхідно відзначити, що території спецпризначення, окрім наведених у таблиці, можуть також розміщуватися на землях оборони.

Поєднання функціонального і цільового призначення призвело до того, що раніше сформовані земельні ділянки наприклад сільськогосподарського або навіть рекреаційного призначення, які використовувалися для потреб сільськогосподарського або інших видів виробництва фактично зараз відносяться до функціональної зони – виробнича територія.

Загалом, систематизуючи складові вагомості розвитку промисловості для територіальних громад та історичні передумови їх локалізації, можна розглядати такі аспекти впливу виробничих територій в цілому та земель промисловості зокрема:

1. Забезпечення мешканців робочими місцями.
2. Надходження земельних податків до бюджетів.
3. Підвищення ефективності використання земель.

У межах статті основний напрямок досліджень спрямовано на підвищення ефективності використання земель. На підставі аналізу співвідношення функціонального і цільового призначення, можна резюмувати, що підвищення ефективності використання земель промисловості, безпосередньо пов'язано із вирішенням таких питань:

- цільове призначення земельних ділянок, які зайняті промисловими об'єктами;
- фактичне використання земельних ділянок при визначеному цільовому призначенні;
- юридичний статус об'єктів розташованих на землях промисловості.

Виходячи із зазначених вище важелів ефективного використання території, на рис. 1 систематизовані три найрозповсюдженіших випадки.

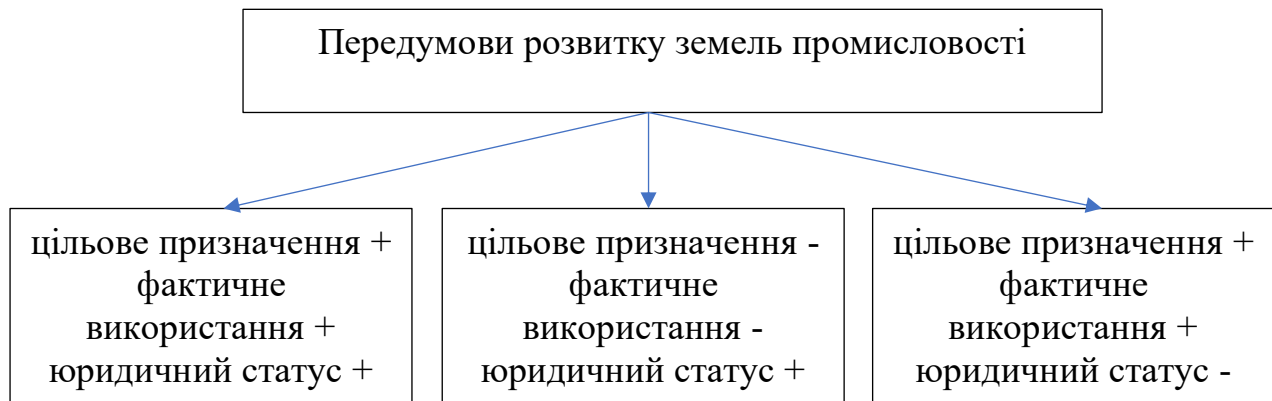


Рис. 1. Передумови розвитку земель промисловості у складі виробничих територій

Проаналізуємо детально кожен з випадків, що наведені на рис. 1 та визначимо ризики та вплив на розвиток територіальних громад і провадження діяльності.

*Перший випадок* – є найкращим з точки зору подальшого використання земель територіальної громади, адже станом на зараз наявна земельна ділянка, яка відновиться до категорії земель промисловості, вид функціонального призначення відповідає виробничій зоні. Важливо відзначити, що юридичний статус такої земельної ділянки одразу враховує дві складові: наявні оформлені правовстановлюючі документи на земельну ділянку та нерухоме майно, а також суб'єкт господарювання проводить свою діяльність відповідно до реєстраційних документів (юридичної особи або фізичної особи-підприємця), враховуючи відповідність між його видом економічної діяльності, категорією земель, цільовим призначенням та видом функціональної зони. Такий випадок є ідеальним, у практичній діяльності зустрічається рідко, але він містить низку позитивних сторін щодо забезпечення можливостей територіальних громад. Поряд із земельним питанням, вирішується питання наповнення бюджету територіальної громади за рахунок земельного податку та податку на доходи фізичних осіб та покращується ситуація з працевлаштуванням жителів.

*Другий випадок* – найчастіше зустрічається в практичній діяльності. Для цього випадку можливі декілька різних варіантів: фактичне використання не відповідають функціональному та/або цільовому призначенню та/або не використовується взагалі, але земельна ділянка, нерухоме майно та суб'єкт землекористування мають всі юридичні ідентифікатори. Такі ситуації містять складову історичного розвитку, коли промисловий об'єкт в силу різних причин припинив функціонувати за своїм основним призначенням. Наприклад, майно могло надаватися в оренду своїм основним власником, а користувачі могли у



подальшому його використовувати для інших потреб. Яскравим прикладом є надання промислових площ для розміщення складів для продукції різного виду, що є частиною логістичної складової. Також достатньо розповсюдженим прикладом є надання об'єктів, що раніш використовувалися в сільськогосподарському виробництві для потреб несільськогосподарської промисловості. У цьому випадку негативна складова розповсюджується практично на всіх суб'єктів земельних відносин.

Територіальні громади можуть недоотримувати доходи в місцеві бюджети:

- через хибне нарахування обсягів сплати за землю;
- необґрунтовані обмеження потенційно можливих видів ефективного використання територій в зоні дії обмежень режимоутворюючого об'єкту, який не виконує зазначені функції.

Окрім цього, нецільове використання зазначених земель промисловості, і відповідно функціонування зони дії обмежень без врахування реальної ситуації може призвести до погіршення екологічної ситуації на певних територіях, яке потребує втручання органів виконавчої влади і місцевого самоврядування.

Власники/користувачі земельних ділянок в зоні впливу режимоутворюючого об'єкту, в результаті невідповідності зони дії обмежень навколо нього, реальним нормативам можуть:

- відчувати негативні екологічні наслідки;
- недоотримувати доходи від використання земельної власності з причин обмежень на використання земель.

Якщо земельна ділянка та об'єкт нерухомого майна загалом не знаходяться в господарському обігові, то у цьому випадку також є певні ризики для громади, подібні до наведених вище: недоотримання доходів, відсутність можливостей ефективного розпорядження землями та невідповідність зон дії обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів фактичній ситуації.

*Третій випадок* – у практичній діяльності зустрічається не часто, але також має місце. Ситуація виглядає так: промисловий об'єкт використовується у межах категорії, цільового призначення, з урахуванням функціонального призначення відповідної території, але в силу різних причин, які можуть носити у тому числі історичний характер, відсутні правовстановлюючі документи на земельну ділянку та/або нерухоме майно та/або легітимні документи юридичної особи. Усе це призводить до неефективного використання земельних ділянок та недоотримання надходжень до бюджетів територіальних громад.

За результатами розгляду усіх трьох випадків, які є одними із передумов розвитку земель промисловості територіальних громад, варто зауважити, що у

разі використання відповідних земельних ділянок зазначеної категорії завжди виникають питання визначення характеристик режимоутворюючих об'єктів, які мають вплив на навколишнє природне середовище. Векторизація спрямування подальшого розвитку земель промисловості територіальних громад має враховувати юридичний статус суб'єктів та об'єктів земельних правовідносин, особливості цільового і функціонального призначень. Окремою специфічною складовою ефективного використання земель промисловості – є об'єктивне оцінювання впливу режимоутворюючого об'єкту на навколишнє природне середовище. Вважаємо за доцільне продовжити дослідження у напрямі оцінювання можливих випадків та обґрунтування принципів зміни розмірів зон дії обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів залежно від змін напрямів використання земель промисловості.

### **Висновки та пропозиції.**

1. На підставі проведеного аналізу розвитку земель промисловості, встановлено три випадки функціонування промислових об'єктів: перший – промисловий об'єкт є офіційно визначений юридичною особою, фактичне використання відповідає цільовому призначенню; другий – промисловий об'єкт є офіційно визначений юридичною особою, але фактичне використання не відповідає цільовому призначенню; третій – фактичне використання відповідає цільовому призначенню, але права на нерухоме майно чи земельні ділянки не закріплені за юридичною особою.

2. Для кожного із систематизованих випадків визначені ризики, у векторі перспективного використання земель промисловості територіальних громад, які виявляються в недоотриманні доходів, невірному врахуванні і використанні зон дії обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів, що може негативно впливати на суміжні території, або необґрунтовано обмежувати можливі види ефективного використання територій.

3. Чинні зміни нормативно-правових актів України, особливо щодо визначення співвідношення функціонального і цільового призначення, не вирішують питання однозначного регулювання можливих напрямків подальшого ефективного використання земель промисловості.

4. Подальші дослідження слід спрямувати на розроблення комплексних підходів до переорієнтації використання виробничих територій та земель промисловості з урахуванням екологічної складової, а також визначення напрямків підвищення надходжень до бюджету шляхом підвищення ефективності використання земель промисловості.

**Перелік посилань**

1. Про добровільне об'єднання територіальних громад: Закон України від 05.02.2015 № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>. (дата звернення: 02.04.2023).
2. Михальова, М. (2022). Інновації щодо державної реєстрації обмежень у використанні земель в державному земельному кадастрі. *Містобудування та територіальне планування*, (79), 249-257.
3. Yang, F., Tao, P., Cai, X., Wang, J. (2022). Transformation for Feature Upgrades or Higher Property Prices: Evidence from Industrial Land Regeneration in Shanghai. *Sustainability* 14(9):5280. DOI: 10.3390/su14095280.
4. Петраковська, О., Михальова, М. (2022). Підходи до просторового планування: ретроспектива та сучасний стан. *Просторовий розвиток*, (1), 117–128. DOI: 10.32347/2786-7269.2022.1.117-128.
5. Vejchodská, E., Hartmann, T., Alterman, R. (2023). *Town Planning Review*. Land value capture: dynamics and diversity of instruments and strategies. Vol. 94, N. 2. <https://doi.org/10.3828/tpr.2023.9>.
6. Trehub, M., Trehub, Y. (2018). Factors Influencing Sustainable Industrial Land Use at Different Levels of Spatial Planning in Ukraine. *Opportunities and Constraints of Land Management in Local and Regional Development*. P.153-160.
7. Chen, X., Zhan, Q., Fan, Y. (2023). Classification and Evaluation Methods for Optimization of Land Use Efficiency at Village Level. *Land* 2023, 12, 710. <https://doi.org/10.3390/land12030710>.
8. Jing, H., Ziheng, S., Tiantian, G., Liu Jianping, L. (2023). How urban development affects green development efficiency in China: Taking the city cluster of Yangtze river economic belt as an example. *Frontiers in Environmental Science*. Vol.11. URL=<https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fenvs.2023.1169226> DOI=10.3389/fenvs.2023.1169226.
9. Feng, X., Gao, J., Sriboonjit, J., Wang, Z., Liu, J., Sriboonchitta, S. (2023) The Impact of Urbanization on Cultivated Land Use Efficiency in the Yangtze River Economic Belt in China. *Agriculture* 2023, 13, 666. <https://doi.org/10.3390/agriculture13030666>.
10. Petrakovska, O., Trehub, M., Trehub, Yu., Zabolotna, Yu. (2022) Planning models of sanitary protection zones around mode-forming objects. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*, 2022, № 5. P.122-127. DOI: 10.33271/nvngu/2022-5/122.
11. Zhang, X., Simayi, Z., Yang, S., Mamitim, Y., Shen, F., Zhang, Y. Vulnerability Assessment of Ecological–Economic–Social Systems in Urban Agglomerations in Arid Regions – A Case Study of Urumqi–Changji–Shihezi Urban Agglomeration (2023). *Sustainability*, 15, 5414. <https://doi.org/10.3390/su15065414>.

12. Pavlychenko, A., Yu, B., Fedotov, V., & Rudchenko, A. (2017). Development of methodological approaches to environmental evaluation of the influence of man-made massifs on the environmental objects. *Technology Audit and Production Reserves*, 4(3(36)), 22–26. <https://doi.org/10.15587/2312-8372.2017.109243>.

13. Petrakovska, O., Trehub, Yu., Yankin, O. (2020). Determining and determinable factors influencing the size of zone of land-use restriction. *Min. miner. depos.*, 14(1):107-111.

14. Auzins, A., Brokking, P., Jürgenson, E., Lakovskis, P., Paulsson, J., Romanovs, A, Valčiukienė, J., Viesturs, J., Weninger, K. (2022) Land Resource Management Policy in Selected European Countries. *Land*, 11(12), 2280; <https://doi.org/10.3390/land11122280>.

15. Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 02.04.2023).

16. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>. (дата звернення: 02.04.2023).

17. Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 № 100. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18#Text>. (дата звернення: 02.04.2023).

Doctor of Technical Science **Olha Petrakovska**,  
Kyiv National University of Construction and Architecture,  
Candidate of Technical Science **Mykola Trehub**,  
Dnipro University of Technology, Dnipro

## **PREREQUISITES FOR THE DEVELOPMENT OF INDUSTRIAL LANDS OF TERRITORIAL COMMUNITIES**

Within the framework of the article, the main direction of research is aimed at increasing the efficiency of land use. Based on the analysis of the ratio of functional and target purpose, it can be concluded that increasing the efficiency of the use of industrial lands, first of all, depends on the solution of the following issues:

- target designation of land parcels occupied by industrial facilities;

- actual use of land parcels for the specified purpose;
- legal status of objects located on industrial lands.

Based on the above-mentioned components of effective use of territories, were systematized three most common cases. *The first case* is the best from the point of view of the further use of the land of the territorial community, because for the existing land parcel the category of industrial land, the type of functional purpose corresponds to the production zone. Such a case is ideal, it rarely occurs in practice, but it contains a few positive aspects in terms of ensuring the capabilities of territorial communities. Along with the land issue, the issue of filling the budget of the territorial community through land tax and personal income tax could be resolved, and the employment situation of residents could be improved.

*The second case* is the most common in practice. Several different options are possible: the actual use does not correspond to the functional and/or intended purpose and/or is not used at all, but the land parcel, real estate and land use subject have all legal identifiers. Territorial communities may not receive income due to incorrect calculation of payment amounts for land. Incorrect consideration and use of the zones of restrictions around regime-forming objects can negatively affect the owners and users of adjacent land parcels, or unreasonably limit the possible types of effective use of territories. If the land parcel and the object of immovable property are generally not in economic circulation, then in this case there are also certain risks for the community, similar to those mentioned above: lack of income, lack of opportunities for effective disposal of land, and inconsistency of the areas of effect of restrictions around regime-forming objects the actual situation.

*The third case* is not so common in practice, but it also occurs. The situation looks like this: the industrial object is used within the category, the intended purpose, considering the functional purpose of the corresponding territory, but due to various reasons, which may be of a historical nature, there are no legal documents for the land parcel and/or real estate and /or title-establishing documents of a legal entity. All this leads to inefficient use of land and lack of revenue to the budgets of territorial communities.

Keywords: territorial communities; industrial lands; efficient use of land; land management.

## REFERENCES

1. Pro dobrovilne objednannia territorial'nikh hromad: Zakon Ukrainy vid 05.02.2015 № 157-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/157-19#Text>. (data zvernennia: 02.04.2023). {in Ukrainian}.

2. Mykhalova, M. (2022). Innovatsii shchodo derzhavnoi reiestratsii obmezhen u vykorystanni zemel v derzhavnomu zemelnomu kadastrі. *Mіstobuduvannia ta terytorialne planuvannia*, (79), 249-257. {in Ukrainian}.
3. Yang, F., Tao, P., Cai, X., Wang, J. (2022). Transformation for Feature Upgrades or Higher Property Prices: Evidence from Industrial Land Regeneration in Shanghai. *Sustainability* 14(9):5280. DOI: 10.3390/su14095280.
4. Petrakovska, O., Mykhalova, M. (2022). Pidhody do prostorovoho planuvannia: retrospektiva ta suchasnyi stan. *Prostorovi rozvytok*, (1), 117–128. DOI: 10.32347/2786-7269.2022.1.117-128. {in Ukrainian}.
5. Vejchodská, E., Hartmann, T., Alterman, R. (2023). *Town Planning Review*. Land value capture: dynamics and diversity of instruments and strategies. Vol. 94, N. 2. <https://doi.org/10.3828/tpr.2023.9>. {in English}.
6. Trehub, M., Trehub, Y. (2018). Factors Influencing Sustainable Industrial Land Use at Different Levels of Spatial Planning in Ukraine. Opportunities and Constraints of Land Management in Local and Regional Development. P.153-160. {in English}.
7. Chen, X., Zhan, Q., Fan, Y. (2023). Classification and Evaluation Methods for Optimization of Land Use Efficiency at Village Level. *Land* 2023, 12, 710. <https://doi.org/10.3390/land12030710>. {in English}.
8. Jing, H., Ziheng, S., Tiantian, G., Liu Jianping, L. (2023). How urban development affects green development efficiency in China: Taking the city cluster of Yangtze river economic belt as an example. *Frontiers in Environmental Science*. Vol.11. URL=<https://www.frontiersin.org/articles/10.3389/fenvs.2023.1169226> DOI=10.3389/fenvs.2023.1169226. {in English}.
9. Feng, X., Gao, J., Sriboonjit, J., Wang, Z., Liu, J., Sriboonchitta, S. (2023) The Impact of Urbanization on Cultivated Land Use Efficiency in the Yangtze River Economic Belt in China. *Agriculture* 2023, 13, 666. <https://doi.org/10.3390/agriculture13030666>. {in English}.
10. Petrakovska, O., Trehub, M., Trehub, Yu., Zabolotna, Yu. (2022) Planning models of sanitary protection zones around mode-forming objects. *Naukovyi Visnyk Natsionalnoho Hirnychoho Universytetu*, 2022, № 5. P.122-127. DOI: 10.33271/nvngu/2022-5/122. {in English}.
11. Zhang, X., Simayi, Z., Yang, S., Mamitimin, Y., Shen, F., Zhang, Y. Vulnerability Assessment of Ecological–Economic–Social Systems in Urban Agglomerations in Arid Regions – A Case Study of Urumqi–Changji–Shihezi Urban Agglomeration (2023). *Sustainability*, 15, 5414. <https://doi.org/10.3390/su15065414>. {in English}.
12. Pavlychenko, A., Yu, B., Fedotov, V., & Rudchenko, A. (2017). Development of methodological approaches to environmental evaluation of the

influence of man-made massifs on the environmental objects. *Technology Audit and Production Reserves*, 4(3(36)), 22–26. <https://doi.org/10.15587/2312-8372.2017.109243>. {in English}.

13. Petrakovska, O., Trehub, Yu., Yankin, O. (2020). Determining and determinable factors influencing the size of zone of land-use restriction. *Min. miner. depos.*, 14(1):107-111. {in English}.

14. Auzins, A., Brokking, P., Jürgenson, E., Lakovskis, P., Paulsson, J., Romanovs, A, Valčiukienė, J., Viesturs, J., Weninger, K. (2022) Land Resource Management Policy in Selected European Countries. *Land*, 11(12), 2280; <https://doi.org/10.3390/land11122280>. {in English}.

15. Pro zatverdzhennia poriadku vedennia derzhavnoho zemelnoho kadastru: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrainy vid 17.10.2012 № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>. (data zvernennia: 02.04.2023). {in Ukrainian}.

16. Pro zatverdzhennia Derzhavnykh sanitarnykh pravyl planuvannia ta zabudovy naselenykh punktiv: nakaz Ministerstva okhorony zdorovja Ukrainy vid 19.06.1996 p. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>. (data zvernennia: 02.04.2023). {in Ukrainian}.

17. Pro zatverdzhennia DBN B.2.2-12:2018 «Planuvannia i zabudova teritoriy»: nakaz Ministerstva regionalnoho rozvytku, budivnytstva ta zhitlovo-komunal'noho gospodarstva Ukrainy vid 23.04.2018 № 100. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18#Text>. (data zvernennia: 02.04.2023). {in Ukrainian}.