

DOI: 10.32347/2076-815X.2024.85.454-461

УДК 332.5

д.т.н., професор **Петраковська О.С.**,  
petrakovska.os@knuba.edu.ua, ORCID: 0000-0002-9437-9730, H-index – 5,

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

## **ФАКТОРИ, ЩО ОБҐРУНТОВУЮТЬ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

*Проведено дослідження публікацій вітчизняних та закордонних науковців, чинної нормативно-правової бази, державних інформаційних ресурсів, відкритих даних та різних видів документації щодо встановлення різних видів обмежень з метою визначення і систематизації факторів, що обґрунтовують формування обмежень використання земель в Україні. Серед сукупності факторів авторами були визначені найбільш вагомі, які об'єднано у вісім основних груп: правові; адміністративні; інформаційні; екологічні; природні; соціально-економічні; функціонально-просторові; техногенні.*

*Ключові слова: обмеження; фактори; формування; використання земель; аналіз*

**Вступ.** Земельні ресурси – найбільше важливий ресурс у процесі економічного та соціального розвитку кожної країни. Тому ефективне управління та використання земельних ресурсів є ключовим питанням сталого розвитку більшості країн світу. Складність забезпечення збалансованого розвитку зумовлена міждисциплінарністю завдань, які необхідно вирішувати при комплексному врахуванні багатьох, часом суперечливих факторів.

Одним із найважливіших механізмів забезпечення ефективного та сталого використання земельних ресурсів є планування землекористування. Це процес, який регулює використання земель шляхом реалізації різноманітних планів з урахуванням соціально-економічних та екологічних умов. Існує також поділ території на різні зони з визначеними правилами та обмеженнями землекористування як складова планування землекористування. У разі, коли запровадження обмежень є недостатньо обґрунтованим, це може викликати конфлікти в правових відносинах. Щоб правильно реалізувати процес формування обмежень, необхідно ретельно вивчити та проаналізувати фактори, які визначають їх обґрунтованість.

**Постановка проблем.** Використання земельних ресурсів пов'язане з низкою правових, екологічних, економічних та соціальних проблем, які можуть

виникати на різних етапах просторового розвитку суспільства. Рішення цих проблем вимагає комплексного підходу, який враховує їх міждисциплінарність та взаємозв'язок. Одним із методів забезпечення збалансованого розвитку територій і регулювання використання різних типів земель є встановлення обмежень на певні види діяльності.

Обґрунтованість встановлення обмежень у використанні земель, їх легітимність та доцільність може бути досягнуто при врахуванні низки факторів, які обумовлюють цей процес і визначають його наслідки. В статті розглянуті фактори, що необхідно враховувати для об'єктивного та демократичного прийняття рішення щодо формування обмежень щодо використання земель.

**Виклад основного матеріалу.** В умовах сьогодення прийняття рішень щодо забезпечення збалансованого розвитку територій – складне міждисциплінарне завдання, яке передбачає залучення великої кількості учасників. Механізм встановлення обмежень використання земель спрямований на заборони певних видів діяльності, які спричиняють негативні наслідки на територіях або окремих земельних ділянках. В Україні обмеження у використанні земель є об'єктом Державного земельного кадастру, яке відповідно до законодавства, підлягає обов'язковій реєстрації. Легітимність, розуміння і прозорість заборон визначених обмеженнями щодо використання земель, значною мірою залежить від їх відображення в ДЗК.

В роботі проведене дослідження публікацій вітчизняних та закордонних науковців, нормативно-правової бази, державних інформаційних ресурсів, відкриті дані та різні види документації щодо встановлення різних видів обмежень (містобудівну, землевпорядну тощо), дав можливість виявити сукупність факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель. За результатами детального аналізу літературних джерел, практичного досвіду та нормативно-правового регулювання формування обмежень щодо використання земель були виявлені фактори, які необхідно при цьому враховувати.

Серед сукупності факторів авторами були визначені найбільш вагомі, які об'єднано у вісім основних груп: правові; адміністративні; інформаційні; екологічні; природні; соціально-економічні; функціонально-просторові; техногенні.

До правових факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель слід віднести: достатність і прозорість правового регулювання; наявність легітимного планувального базису; рівень впровадження норм права; паритет і гарантування прав власності; рівень інтеграції європейських норм.

Відсутність дієвого інструменту контролю за рівнем реалізації та відповідальності нормативно-правового регулювання призводить до неправильного або до невиконання норм та правил.

Оскільки обмеження щодо використання земель – це втручання в майнові права землевласників/користувачів, то прозорість та зрозумілість нормативно-правового регулювання, визначених законодавством визначає чіткість й однозначність запроваджених заходів, спрямованих на забезпеченість та дотримання прав власності.

В умовах інтеграційних процесів в Україні вагомим значення набувають міжнародні стандарти, європейські принципи і стандарти. Завдяки процесу європейської інтеграції, який є стратегічним вектором розвитку України, сьогодні рівень імплементації європейських норм та правил є важливим фактором.

Одним з важливих елементів правового забезпечення щодо формування обмежень є врахування ряду організаційних та узгоджувально-розпорядчих процесів. Доцільність розгляду адміністративних факторів полягає в дослідженні методів організації та контролю за адміністративними процедурами в процесі формування обмежень щодо використання земель.

До адміністративних факторів віднесені: ступінь урегульованості адміністративних процедур; рівень складності та прозорості адміністративних процедур; об'єктивність вирішення спірних питань; координація діяльності органів влади; контроль за дотримання норм права.

Раціональне використання та охорона земель, захист прав та законних інтересів власників землі, землекористувачів є застосування правових засобів впливу, спрямованих на усунення порушень земельного законодавства і припинення їх проявів у майбутньому, відновлення порушеного права та притягнення винних у вчиненні земельних правопорушень до відповідальності. Тому одним із основних факторів забезпечення реалізації прозорих правовідносин при формуванні обмежень є покарання за земельні правопорушення.

Інформація, необхідна для формування обмежень щодо використання земель може бути отримана з нормативних документів, документації (містобудівної, землевпорядної, проєктної), реєстрів (Державного реєстру прав на нерухоме майно, Державного реєстру нерухомих пам'яток тощо), кадастрових систем (Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру, Державний водного кадастру). Крім того, при визначенні обмеження щодо використання земель можуть бути задіяні концепції, стратегії, проєкти, програми та інші дані щодо сучасного стану та планів розвитку відповідних територій, у тому числі з питань цивільного захисту.

Розгляд групи інформаційних чинників проводився з урахуванням властивостей даних та державних інформаційних систем (кадастрів, геоінформаційних систем чи баз геопросторових даних). Щодо характеристик даних найбільш вагомими серед них можна виділити їх достовірність, повнота та актуальність. Щодо державних інформаційних систем, то важливим фактором при формуванні обмежень у використанні земель є їх відкритість та доступність, а також безперервність внесення до них інформації та її актуальність. З технічної точки зору, важливим фактором є забезпеченість зберігання та захист даних, що зможе гарантувати захист персональних даних та прав власності землевласників/користувачів.

Наявність достатнього обсягу інформації у поєднанні з її актуальністю та об'єктивністю є необхідною умовою при формуванні обмежень щодо використання земель. Також до інформаційних чинників віднесені рівень розвитку та взаємодії інформаційних систем та інтегрованість та інтегрування даних, одержаних з різних джерел.

Формування обмежень щодо використання необхідно здійснювати з врахуванням природних та екологічних чинників. У групі природних факторів авторами виокремлено ті, які впливають на складність, освоєння та результативність функціонування території: геоморфологічні, геологічні, режим та склад підземних та поверхневих вод, якість та стан природних ресурсів, а також біопродуктивність земель.

Група екологічних факторів передбачає необхідність дотримання вимог екологічної безпеки: рівня забруднення повітря, водного басейну, ґрунту, рівня шуму та вібрації, забруднення хімічними речовинами тощо, що певним чином впливає на стан навколишнього середовища. Також до екологічних факторів слід віднести обмеженість природних ресурсів; сучасний екологічний стан компонентів довкілля та екологічні ризики.

У зв'язку з підписанням Угоди про Асоціацію з ЄС та у відповідності з Директивою 2001/42/ЄС, Протоколом про стратегічну екологічну оцінку до Конвенції про оцінку впливу на навколишнє середовище у транскордонному контексті (№562-VIII від 01.07.2015), був прийнятий та набув чинності Закон України від 20.03.2018 № 2354-VIII «Про стратегічну екологічну оцінку». Законом визначено обов'язковість проведення стратегічної екологічної оцінки при розробленні документів державного планування.

Важливу роль при формуванні обмежень відіграє група соціально-економічних факторів. До соціальних чинників віднесені фактори, що визначають правову та екологічну обізнаність населення, власників та суб'єктів господарювання. Ключовим аспектом формування обмежень у використанні земель на певній території є зацікавленість як територіальної громади та

суб'єктів господарювання, так і власників окремих земельних ділянок у її економічному та соціальному розвитку. Серед соціальних факторів варто особливо відмітити соціальну значущість обмеження щодо використання земель, яка може бути виражена кількістю населення, зацікавленого в його впровадженні. Варто зазначити, що ця зацікавленість виникає в результаті прогнозованих наслідків від встановлення обмежень. У загальному підході це може бути представлено обмеженнями національного, регіонального, місцевого та галузевого значення. Серед економічних особливо роль при формуванні обмежень відіграють: зміна ринкової та нормативної вартості земельних ділянок та зменшення прибутку внаслідок встановлення обмежень. Дія економічних факторів зачіпає інтереси як на землевласників/землекористувачів, так і суб'єктів господарювання.

Одним із головних причин недотримання обмежень, які призводять до економічних втрат є корупційні ризики зменшення або подолання яких може бути досягнуто завдяки цифровізації всіх складових цього процесу.

До факторів функціонально-просторової групи відносяться функціонально-планувальна організація території, розташування і характеристики режимоутворюючих об'єктів та визначеність категорій і цільового призначення земель.

Окремою групою виділені фактори, які пов'язані з діяльністю людини (техногенні). До цієї групи віднесені вплив виробничої діяльності на довкілля, статичні та динамічні навантаження та екологізація матеріального виробництва. При розробленні проєктної документації визначаються масштаби і рівні впливу планованої діяльності на навколишнє середовище, заходи щодо запобігання або зменшення цих впливів, а також прийнятності проєктних рішень з точки зору потреб охорони довкілля та вимог екологічної безпеки – оцінка впливів на навколишнє середовище (ОВНС). До цієї також можна віднести вплив воєнних та бойових дій на території України, який проявляється в обмеженні використання земель внаслідок забруднення ґрунтів в результаті воєнних дій; впливу воєнних дій на поверхневі та підземні води, лісові ресурси та об'єкти природно-заповідного фонду.

**Висновки.** У статті проаналізовано публікації вітчизняних та закордонних науковців, нормативно-правову базу, відкриті дані та різні види документації щодо встановлення різних видів обмежень (містобудівну, землевпорядну тощо), що дало можливість виявити сукупність факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель. За результатами дослідження встановлено, що фактори, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель належать до восьми основних груп: правові; адміністративні; інформаційні; екологічні; природні; соціально-

економічні; функціонально-просторові; техногенні. Враховуючи отримані результати, доведено міждисциплінарність та складність завдань при встановленні обмежень, а також необхідність застосування комплексного підходу їх вирішення.

### Список використаних джерел

1. Трегуб, М., Трегуб, Ю., Заболотна, Ю., & Янкін, О. (2022). ПРОПОЗИЦІЇ ЩОДО ВДОСКОНАЛЕННЯ МЕТОДИКИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОН. *Просторовий розвиток*, (1), 268–276. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2022.1.268-276>.
2. Про землеустрій. Закон України 858-IV в редакції 22.05.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
3. 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>.
4. Петраковська, О., & Михальова, М. (2023). СТРУКТУРИЗАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ. *Просторовий розвиток*, (3), 134–143. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.3.134-143>.
5. Петраковська, О., & Михальова, М. (2023). ПІДХОДИ ДО КЛАСИФІКАЦІЇ І РЕЄСТРАЦІЇ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ. *Просторовий розвиток*, (6), 329–337. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.6.329-337>.
6. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст. – К.: Видавничий дім «Кий», 2015. – 504 с.
7. Petrakovska Olga Mykhalova Mariia Sustainability Factors in Land Compulsory Purchase Decisions Opportunities and Constraints of Land Management in Local and Regional Development Integrated Knowledge, Factors and Trade-offs ISBN: 978-3-7281-3928-3 DOI: 10.3218 / 3928.
8. Petrakovska O., Trehub, M., Trehub, Yu., & Yankin, O. (2020). Determining and determinable factors influencing the size of zone of land-use restriction. *Mining of Mineral Deposits*, 14(1), 107-111.
9. Peng, Y.; Yang, F.; Zhu, L.; Li, R.; Wu, C.; Chen, D. Comparative Analysis of the Factors Influencing Land Use Change for Emerging Industry and Traditional Industry: A Case Study of Shenzhen City, China. *Land* 2021, 10, 575.
10. Kim, J.H. Linking land use planning and regulation to economic development: A literature review. *J. Plan. Lit.* 2011, 26, 35–47.
11. Berchoux, T.; Hutton, C.W.; Hensengerth, O.; Voepel, H.E.; Tri, V.P.; Vu, P.T.; Darby, S.E. Darby Effect of planning policies on land use dynamics and

livelihood opportunities under global environmental change: Evidence from the Mekong Delta. *Land Use Policy* 2023, 131, 106752.

Doctor of Science, Professor **Petrakovska Olga**,  
PhD, Associate Professor **Mykhalova Mariia**,  
Kyiv National University of Construction and Architecture

## **FACTORS WHICH JUSTIFY THE LAND USE LIMITATIONS FORMATION**

Effective management and use of land resources is a key issue of sustainable development in most countries of the world. The complexity of ensuring balanced development is due to the interdisciplinary nature of the tasks that must be solved with the comprehensive consideration of many, sometimes contradictory, factors. One of the methods of ensuring the balanced development of territories and regulating the use of different types of land is the establishment of restrictions on certain types of activities. In the context of integration processes in Ukraine, international standards, European principles and standards are becoming important. A study of the publications of domestic and foreign scientists, the current legal framework, state information resources, open data and various types of documentation regarding the establishment of various types of restrictions was conducted in order to identify and systematize the factors that justify the formation of land use restrictions in Ukraine. Among the set of factors, the authors identified the most important ones, which were grouped into eight main groups: legal; administrative; informative; ecological; natural; socio-economic; functional and spatial; technogenic. One of the important elements of legal support for the formation of restrictions is taking into account a number of organizational and coordination-administrative processes. The expediency of considering administrative factors lies in the study of methods of organization and control of administrative procedures in the process of forming land use restrictions. Taking into account the obtained results, the interdisciplinary nature and complexity of the tasks when setting restrictions, as well as the need to apply a complex approach to their solution, have been proven.

Keywords: limitations; factors; formation; land use; analysis.

## **REFERENCES**

1. Trehub, M., Trehub, Yu., Zabolotna, Yu., & Yankin, O. (2022). PROPOZYTsII ShchODO VDOSKONALENNIa METODYKY DERZhAVNOI REIeSTRATsII SANITARNO-ZAKhYSNYKh ZON. *Prostorovyi rozvytok*, (1), 268–276. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2022.1.268-276> {in Ukrainian}

2. Pro zemleustrii. Zakon Ukrainy 858-IV v redaktsii 22.05.2003 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>. {in Ukrainian}
3. 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}
4. Petrakovska, O., & Mykhalova, M. (2023). STRUKTURYZATsIIa OBMEZhEN ShchODO VYKORYSTANNIa ZEMEL V UKRAINI. Prostorovyi rozvytok, (3), 134–143. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.3.134-143>. {in Ukrainian}
5. Petrakovska, O., & Mykhalova, M. (2023). PIDKhODY DO KLASYFIKATsII I REIeSTRATsII OBMEZhEN U VYKORYSTANNI ZEMEL. Prostorovyi rozvytok, (6), 329–337. <https://doi.org/10.32347/2786-7269.2023.6.329-337>. {in Ukrainian}
6. Petrakovska O.S., Tatsii Yu.O. Development nerukhomosti ta stalyyi rozvytok mist. – K.: Vydavnychiy dim «Kyiv», 2015. – 504 s. {in Ukrainian}
7. Petrakovska Olga Mykhalova Mariia Sustainability Factors in Land Compulsory Purchase Decisions Opportunities and Constraints of Land Management in Local and Regional Development Integrated Knowledge, Factors and Trade-offs ISBN: 978-3-7281-3928-3 DOI: 10.3218 / 3928. {in English}
8. Petrakovska O., Trehub, M., Trehub, Yu., & Yankin, O. (2020). Determining and determinable factors influencing the size of zone of land-use restriction. Mining of Mineral Deposits, 14(1), 107-111. {in English}
9. Peng, Y.; Yang, F.; Zhu, L.; Li, R.; Wu, C.; Chen, D. Comparative Analysis of the Factors Influencing Land Use Change for Emerging Industry and Traditional Industry: A Case Study of Shenzhen City, China. Land 2021, 10, 575. {in English}
10. Kim, J.H. Linking land use planning and regulation to economic development: A literature review. J. Plan. Lit. 2011, 26, 35–47. {in English}
11. Berchoux, T.; Hutton, C.W.; Hensengerth, O.; Voepel, H.E.; Tri, V.P.; Vu, P.T.; Darby, S.E. Darby Effect of planning policies on land use dynamics and livelihood opportunities under global environmental change: Evidence from the Mekong Delta. Land Use Policy 2023, 131, 106752. {in English}