

Концептуальна модель формування обмежень щодо використання земель

Ольга Петраковська¹, Марія Михальова²

^{1,2} Київський національний університет будівництва і архітектури
пр-т Повітряних Сил, 31, м.Київ, Україна, 03037

¹ petrakovska.os@knuba.edu.ua, orcid.org/0000-0002-9437-9730

² mykhalova.myu@knuba.edu.ua, orcid.org/0000-0002-2242-5507

Received 17.09.2024, accepted 30.10.2024

<https://doi.org/10.32347/st.2024.2.1902>

Анотація. Одним із найважливіших механізмів забезпечення ефективного та сталого використання земельних ресурсів є планування землекористування.

Підвищення збалансованості використання земель, зокрема при формуванні обмежень вимагає комплексного підходу, що включає раціональне планування землекористування, законодавче та нормативно-правове регулювання, забезпечення екологічної стабільності, суспільну значущість, розвиток інфраструктури, залучення зацікавлених сторін та гарантування їх прав власності та користування, впровадження сучасних технологій.

Метою цього дослідження є представлення ідеології побудови концептуальної моделі формування обмежень щодо використання земель. Під час цього дослідження використовувалися методи факторного та системного аналізу, а також комплексного аналізу. Методом структурно-функціонального моделювання отримано концептуальну модель формування обмежень щодо використання земель.

Ключові слова: земельні ресурси, обмеження щодо використання земель, зацікавлені особи, просторовий розвиток, концептуальна модель.

ВСТУП

Земельні ресурси – найбільше важливий ресурс у процесі економічного та соціального розвитку кожної країни. Тому ефектвне управління та використання земельних ресурсів є ключовим питанням



Ольга Петраковська
завідувач кафедри землеустрою і кадастру
д.т.н., проф.



Марія Михальова
професор кафедри землеустрою і кадастру
к.т.н., доц.

сталого розвитку більшості країн світу. Складність забезпечення збалансованого розвитку зумовлена міждисциплінарністю завдань, які необхідно вирішувати при комплексному врахуванні багатьох, часом суперечливих факторів і великою кількістю зацікавлених сторін.

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 природних, містобудівних, соціально-економічних та екологічних умов. Існує також поділ території на різні зони з визначеними регламентами та обмеженнями використання земель як складова планування землекористування.

Земля — це вразливий ресурс, що потребує захисту та регулювання з боку держави. Враховуючи складові права власності на землю всі обмеження цих прав можна розглядати в економічному, соціальному і екологічному аспектах.

Забезпечення збалансованого, ефективного використання земель, зокрема при формуванні обмежень вимагає комплексного підходу, що включає раціональне планування землекористування, законодавче та нормативно-правове регулювання, забезпечення екологічної стабільності і суспільної значущості, розвиток інфраструктури, врахування інтересів зацікавлених сторін та гарантування їх прав власності та користування, впровадження сучасних технологій. Окрім цього, основою будь якого управлінського рішення є аналіз і оцінка факторів, які обумовлюють кінцевий результат. Застосування комплексного підходу дозволяє забезпечити збалансований просторовий розвиток, включаючи соціальну, екологічну та економічну складову.

МЕТА ТА МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Метою цього дослідження є представлення ідеології побудови концептуальної моделі формування обмежень щодо використання земель.

Під час дослідження використовувалися методи факторного, системного аналізу, та комплексного аналізу. Методом структурно-функціонального моделювання отримано концептуальну модель формування обмежень щодо використання земель.

РЕЗУЛЬТАТИ ДОСЛІДЖЕНЬ

Просторовий розвиток – це процес, внаслідок якого відбуваються зміни в інтенсивності і розосередженні різних видів діяльності в певному просторі та зв'язків між ними, і безпосередньо пов'язаний із територіальними (містобудівними) системами, які є сукупністю просторово-організованих і взаємопов'язаних технічно освоєних територій, будівель і споруд, доріг і інженерних споруд, спільно з природними компонентами. Неодмінною умовою збалансованого просторового розвитку є врахування взаємозв'язків між основними структурними елементами територій, оцінка і прогнозування нас-

лідків їх збереження і порушення. Встановлення обмежень щодо використання земель безпосередньо пов'язано із завданнями просторового планування і складовими прав власності на землю [1, 8, 9, 12].

Особливості різних етапів розвитку просторового планування в Україні ілюструють трансформацію підходів до накладання обмежень на використання земель.

Ретроспектива формування обмежень щодо землекористування ілюструє, що цей процес розвивався у відповідь на зміну суспільних пріоритетів, економічний тиск, екологічні проблеми та правові конфлікти і відображає постійну адаптацію суспільства до нових умов та викликів. Сучасні обмеження у використанні земель стають ще більш багатогранними. Вони враховують як екологічні, так і соціальні, економічні аспекти, зокрема права місцевих громад, збереження біорізноманіття, запобігання деградації земель та вплив на зміни клімату. З'являються нові технології та підходи, які дозволяють більш точно визначати необхідні обмеження та їх вплив на навколишнє середовище. Це поняття еволюціонувало від простих обмежень, спрямованих на збереження земельних ресурсів у локальному масштабі, до складної системи норм і стандартів, які враховують глобальні виклики [2, 4, 5, 7].

Посилення уваги до обмежень у використанні земель спрямовано на забезпечення збалансованості економічних, екологічних і соціальних складових розвитку територій і використання окремих земельних ділянок.

На основі результатів, отриманих в [11, 14,15] запропонована концептуальна модель формування обмежень щодо використання земель як одного з механізмів забезпечення збалансованого просторового розвитку територій (Рис. 1).

В основу побудови концептуальної моделі покладені принципи які визначають ключові пріоритети та правила, за якими мають формуватися обмеження, враховуючи їх соціальний, екологічний і економічний вплив і наслідки.

Проведений авторами аналіз ілюструє, що всі обмеження мають кількісні і якісні характеристики. Об'єктом встановлення обмежень можуть бути сформовані земельні

ділянки, сукупність земельних ділянок/земельний масив або територія.

своєї дії при переході права власності на земельну ділянку, така інформація має бути вже зафіксована при набутті прав власності.

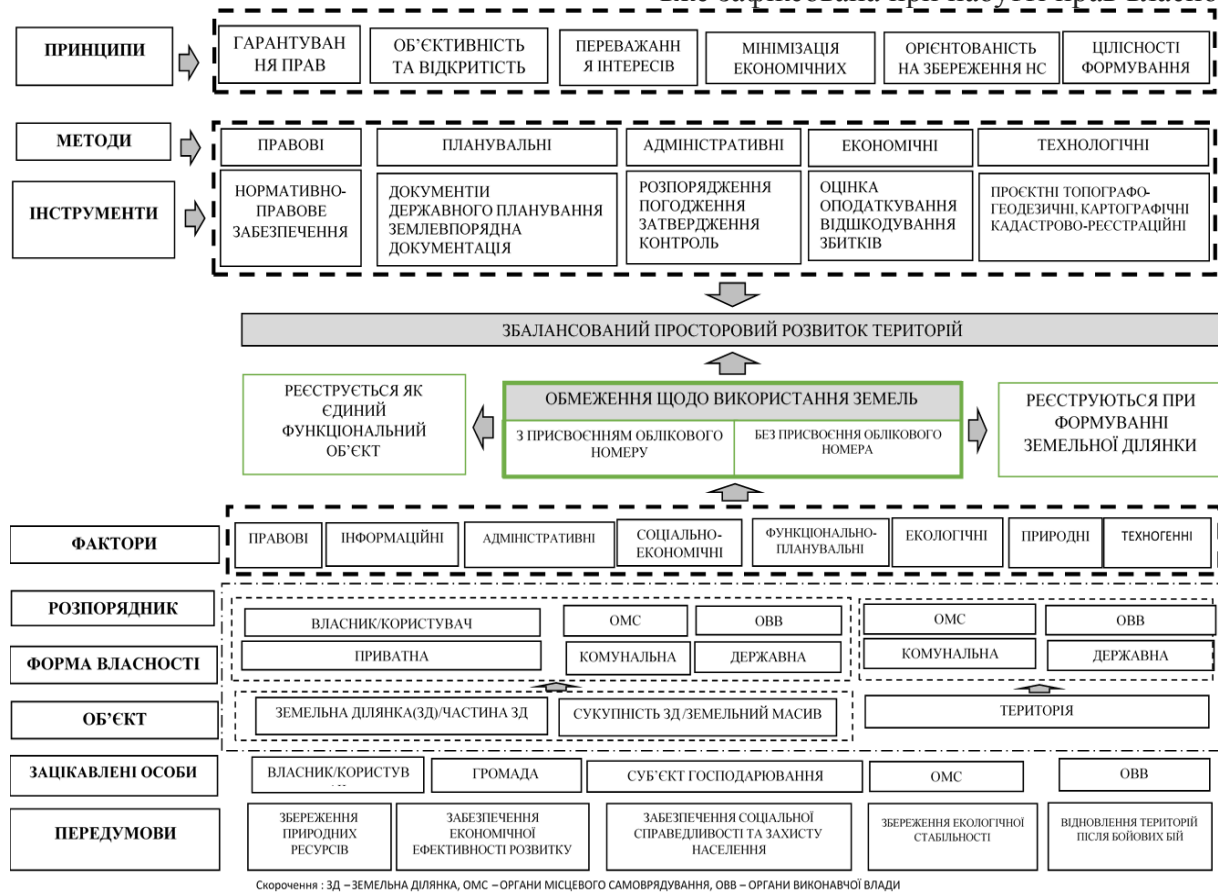


Рис. 1. Концептуальна модель формування обмежень щодо використання земель
 Fig. 1. Conceptual model of land use restrictions formation

При цьому обмеження прав власності можуть бути спрямовані на різні складові прав: право володіння, право користування, право розпорядження. У випадку, коли об'єктом обмеження є сформована земельна ділянка, заборони можуть розповсюджуватись на всю земельну ділянку або її частину. У разі коли земельні ділянки не сформовані, мова йде про земельні масиви вільні від забудови або забудовані території.

З точки зору контролю за дотриманням обмежень набуває значення форма власності земель, які потрапляють в зону дії обмежень. У разі державної і комунальної власності при вирішенні цих питань не виникає додаткових проблем. У разі приватної власності на землю, власник має бути проінформований про всі обмеження, які накладаються на його земельну ділянку. Враховуючи що обмеження не припиняють

Однак обмеження також можуть бути встановлені в процесі використання земельної ділянки. В такому випадку встановити обмеження на землях приватної власності можна тільки за згодою власника або через суд.

В результаті дослідження світового досвіду встановлення обмежень, авторами було систематизовано передумови їх формування:

- збереження природних ресурсів;
- забезпечення економічної ефективності розвитку території;
- забезпечення соціальної справедливості та захисту населення;
- збереження екологічної стабільності.

Зокрема, в Україні, після повномасштабного вторгнення Росії на територію України, виникла додаткова

необхідність у встановленні обмежень щодо використання земель, пов'язані з бойовими діями, руйнуваннями і необхідністю відновлення територій. Необхідність вже зараз готувати підґрунтя для відновлення і розвитку територій не викликає сумніву і є дуже важливим кроком в майбутнє. Але ці підґрунтя мають бути виваженими і зорієнтованими на ефективний результат від застосування та законодавчо врегульованими.

Взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів є одним із принципів формування обмежень [10]. Одним із механізмів забезпечення такого взаємоузгодження є проведення громадських слухань і громадських обговорень [19]. В роботі була проведена ідентифікація зацікавлених осіб і визначені, враховуючи мету дослідження, основні три групи респондентів інтереси, яких принципово відрізняються:

- землевласник/землекористувач;
- територіальна громада;
- орган місцевого самоврядування/ органу виконавчої влади;
- фахівець з питань щодо встановлення обмежень (землевпорядник, містобудівельник, геодезист, архітектор тощо).

Такий вибір зацікавлених осіб обумовлений наступним. Власників і користувачів в першу чергу цікавить вплив обмежень на їх нерухомість. Територіальна громада представляють мешканці, які в свою чергу теж є землекористувачами земель комунальної власності. Органи місцевого самоврядування і виконавчої влади опікуються інтересами громад і загальними суспільними. Фахівці з питань встановлення обмежень зацікавлені в досконалих технологічних процедурах встановлення обмежень як об'єкту містобудівного планування, землеустрою, кадастру, екологічної оцінки тощо.

Врешті рещт, щоб правильно реалізувати процес формування обмежень і забезпечити їх обґрунтованість і соціально-економічну і екологічну збалансованість, необхідно ретельно вивчити та проаналізувати фактори, які впливають на

цей процес, а також визначити вагомість кожного з них. 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.

У роботі [14] були проаналізовані результати дослідження щодо публікацій вітчизняних та закордонних науковців, нормативно-правової бази, державних інформаційних ресурсів, відкритих даних та різних видів документації з питань встановлення різних видів обмежень, таких як містобудівні та землевпорядні. Це дослідження виявило сукупність факторів, які необхідно враховувати при формуванні обмежень щодо використання земель, на основі детального аналізу літературних джерел, практичного досвіду та нормативно-правового регулювання.

Вся сукупність досліджуваних факторів, авторами об'єднано у вісім тематичних груп: правові; адміністративні; інформаційні; екологічні; природні; соціально-економічні; функціонально-просторові; техногенні [14].

Обмеження можна вважати сформованим з моменту внесення інформації в державний земельний кадастр [16,20]. Проведений аналіз набуття легітимності дозволив визначити два варіанти реєстрації обмежень щодо використання земель. В першому випадку до ДЗК вносяться відомості про обмеження у використанні земель на підставі землевпорядної документації, договору, рішення суду [17, 18]. В такому випадку обмеження щодо використання земель реєструються як єдиний функціональний об'єкт. В результаті реєстрації в державному земельному кадастрі об'єкту присвоюється обліковий номер. В другому випадку встановлення обмежень здійснюється у процесі державної реєстрації земельних ділянок. Обмеження щодо використання земель встановлюються виключно в межах земельної ділянки, яка формується. В такому випадку обмеження реєструється в державному земельному кадастрі без присвоєння облікового номера.

ВИСНОВОК

В результаті систематизації і структуризації сукупності обмежень та аналізу передумов та принципів їх встановлення визначено, що обмеження можуть впливати на соціальні, економічні і екологічні аспекти використання земельних ділянок і розвитку земель. На підставі результатів дослідження авторами розроблено концептуальну модель формування обмежень щодо використання земель.

Запропонована модель ілюструє, що встановлення обмежень має базуватися на комплексному підході та врахуванню особливостей об'єкта та суб'єкта, факторів впливу, а також залученості зацікавлених сторін та врахуванні державних, громадських та приватних інтересів.

REFERENCES

1. **Almulhim, A.I.; Bibri, S.E.; Sharifi, A.; Ahmad, S. & Almatar, K.M.** (2022). Emerging Trends and Knowledge Structures of Urbanization and Environmental Sustainability: A Regional Perspective. *Sustainability*, 14, 13195
2. **Barker, Kate.** (2006). Barker Review of Land Use Planning, Final Report – Recommendations, 5 Decem-ber, HM Treasury.
3. **Coad, L., A. Campbell, L. Miles, and K. Humphries.** (2008). The Costs and Benefits of Protected Areas for Local Livelihoods: a review of the current literature. Working Paper. UNEP World Conservation Monitoring Centre, Cambridge, U.K.
4. **Fernandes, E.** (2008). Sustainable Land Management: Sourcebook. <https://doi.org/10.1596/978-0-8213-7432-0>.
5. **Garrett Power.** (2013). Constitutional Limitations on Land Use Controls, Environmental Regulations and Governmental Exactions U of Maryland Legal Studies Research Paper No. 2013-1
6. **Kalfas, D.; Kalogiannidis, S.; Chatzitheodoridis, F.; Toska, E.** (2023). Urbanization and Land Use Planning for Achieving the Sustainable Development Goals (SDGs): A Case Study of Greece. *Urban Sci.* 2023, 7, 43.
7. **Kim, J.H.** (2011). Linking land use planning and regulation to economic development: A literature review. *J. Plan. Lit.* 26, 35–47
8. **Land Use Restrictions as Barriers to Entry** (2008). the Competition Committee (Working Party No. 2 on Competition and Regulation)
9. **Palmer, Robert; Nursey-Bray, Melissa.** (2007). "Rio Declaration on Environment and Development". In Robbins, Paul (ed.). *Encyclopedia of Environment and Society*. Vol. 4. Thousand Oaks: Sage Publications. pp. 1512–1514. ISBN 9781412927611.
10. **Parmar, B.L., Freeman, R.E., Harrison, J.S. et al.** (2010). "Stakeholder Theory. The state of the art" Management Faculty Publications. 99.
11. **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.
12. **Trehub M., Trehub Y.** (2015). Substantiation of land management methods of industrial cities. *Theoretical and Practical Solutions of Mineral Resource.* 2015. P. 449-452. DOI: <https://doi.org/10.1201/b19901>
13. **Webster, Chris and Lawrence Wai-Chung Lai** (2003). *Property Rights, Planning and Markets.* Edward Elgar: London, 2003
14. **Petrakovska O.S., Mykhalova M.Iu.** (2024). Factory, shcho obgruntovuiut formuvannia obmezhen vykorystannia zemel Mistobuduvannia ta terytorialne planuvannia, (85), 454–461. <https://library.knuba.edu.ua/books/zbirniki/02/2024/202485.pdf>
15. Pro zatverdzhennia Poriadku vedennia Derzhavnogo zemelnogo kadastru. Postanova Kabinetu Ministriv № 1051, 17.10.2012 [Elektronnyi resurs]. Rezhym dostupu: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012>
16. Pro zatverdzhennia Poriadku rozroblennia, onovlennia, vnesennia zmin ta zatverdzhennia mistobudivnoi dokumentatsii. Postanova KMU № 926 vid 01.09.2021 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#Text>
17. Pro zemleustrii. Zakon Ukrainy 858-IV (2003). [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
18. Pro rehulivannia mistobudivnoi diialnosti. Zakon Ukrainy 3038-VI v redaktsii 27.10.2022 [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

19. 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>

Conceptual model of land use restrictions formation

Olga Petrakovska, Mariia Mykhalova

Abstract. One of the most important mechanisms for ensuring efficient and sustainable use of land resources is land use planning. Improving the balance of land use, in particular in

the formation of restrictions, requires an integrated approach, including rational land use planning, legislative and regulatory regulation, ensuring environmental sustainability, social significance, infrastructure development, stakeholder involvement and guaranteeing their property and use rights, and the introduction of modern technologies.

The purpose of this study is to present the ideology of building a conceptual model of land use restrictions. In the course of this study, the methods of factor and system analysis, as well as complex analysis were used. By the method of structural and functional modeling, a conceptual model of the formation of restrictions on land use was obtained.

Keywords: land resources, restrictions on land use, stakeholders, spatial development, conceptual model.