

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІНЖЕНЕРНО-ЕКОНОМІЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ
КАФЕДРА ЗЕМЛЕУСТРОЮ ТА КАДАСТРУ

ПОЯСНОВАЛЬНА ЗАПИСКА

до дипломного проекту

на тему: **Проект землеустрою щодо встановлення
меж обмежень у використанні земель
Петрівської сільської ради Білгород-
Дністровського району Одеської області**

Здобувач: студент __ курсу, групи __
заочної форми навчання
освітнього ступеня «Бакалавр»
спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»

Курілець В.С.

Керівник: Мовчан Т.В.

Рецензент: _____

ОДЕСА – 2019 рік

ЗАВДАННЯ

ЗМІСТ

Вступ.....	5
Розділ 1 Огляд літератури.....	7
Розділ 2 Географічні умови об'єкту проектування.....	18
Розділ 3 Проект землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель на території Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області.....	23
3.1. Склад відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах Петрівської сільської ради.....	23
3.2. Проект землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель.....	47
3.3 Встановлення обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів території.....	50
3.4 Державна реєстрація права обмеженого користування.....	66
Розділ 4 Охорона навколишнього природного середовища.....	69
Висновки.....	73
Список використаної літератури.....	76

Додатки

А. План організації території Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області

Б. Картограма стрімкості схилів Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області

В. План меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів на території Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області

РЕФЕРАТ

Проект землеустрою щодо встановлення меж обмежень у використанні земель Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області. – Курілець В.С. – Дипломний проект. – ОДАУ, кафедра землеустрою та кадастру. – 2019. – 86с. текстової частини, 11 таблиць, 4 рисунки, 45 літературних джерел, 3 аркуші графічної частини формату А0.

Метою дипломного проекту є встановлення меж територій з обмеженим господарським використанням навколо режимоутворюючих об'єктів для раціонального використання земельних ресурсів.

Завданням передбачалось провести огляд інституційного забезпечення та наукових праць по темі роботи, розглянути умови об'єкту встановлення обмежень, провести збір та підготовку відомостей про землі сільської ради, визначити режимоутворюючі об'єкти на території Петрівської сільської ради, визначити розміри охоронних зон та перелік заборон у них, описати порядок розробки проекту землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель та державну реєстрацію права обмеженого користування.

Інформаційну базу дипломного проекту становлять законодавчі і нормативні документи, стандарти, електронні ресурси.

Проектом щодо встановлення меж обмежень у використанні земель Петрівської сільської ради запропоноване впровадження системи обмежень на використання землі, що сприятиме дотриманню раціонального та ефективного використання земель.

Ключові слова дипломного проекту: ОБМЕЖЕННЯ, КЛАСИФІКАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ, ВІДОМОСТІ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ, ОХОРОННА ЗОНА, ЗОНА ОБМЕЖЕННЯ ЗАБУДОВИ, САНІТАРНО-ЗАХИСНА ЗОНА, ПРИБЕРЕЖНА ЗАХИСНА СМУГА, ВОДООХОРОННА ЗОНА, ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ОБМЕЖЕНЬ.

ВСТУП

Право власності на землю є мірою свободи й рівності людей. Воно має бути встановлено державою таким чином, щоб свобода однієї особи не обмежувала свободи іншої особи, а зміст права відповідав приватним інтересам окремої людини й усього суспільства. Законодавством України передбачено регулювання здійснення особою права власності, в тому числі і обмеження права власності на земельну ділянку з метою охорони прав та свобод усіх уповноважених осіб.

Обмеження прав власників землі і землекористувачів щодо використання земельних ділянок у господарській діяльності і обтяження їх правами інших осіб виникають, як правило, у зв'язку з тим, що ці землі знаходяться всередині або примикають до території та об'єктів, які особливо охороняються, або розміщені поблизу шкідливих виробництв чи в зонах перспективної забудови, розвіданих корисних копалин, торфу і підземних вод або по них прокладені різні комунікації.

Відповідно до ст. 91, 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані:

- використовувати їх за цільовим призначенням;
- дотримуватись вимог законодавства про охорону довкілля;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- дотримуватись правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних та осушувальних систем [21].

Обмеження прав у використанні земельної ділянки можуть бути встановлені й на інших підставах правового і господарського характеру. Наявність обмеження земельної ділянки щодо її використання в господарській діяльності спричиняє обмеження прав власника землі або

землекористувача щодо розпорядження нею. Можливе також надання права обмеженого використання земельної ділянки або її частини іншим громадянам і юридичним особам у порядку встановлення земельного сервітуту.

Державна реєстрація земельних ділянок і прав на них у складі державного земельного кадастру сьогодні є єдиним доказом існування зареєстрованого права, яке може бути оскаржене тільки в судовому порядку.

Законодавство України щодо обмеження права власності та інших прав на землю перебуває у стадії формування. Земельний кодекс України та деякі інші законодавчі акти про землю містять норми, які передбачають встановлення обмежень земельних прав громадян та юридичних осіб. Проте механізм правового регулювання встановлення, реалізації та припинення обмежень прав на землю не є достатньо функціональним і потребує вдосконалення. Чинне законодавство України не містить збалансованого комплексу правових норм, які б визначали суть і завдання обмежень, в тому числі обтяжень прав на землю, їх види, підстави встановлення та реалізації обмежень права власності та інших прав на земельні ділянки тощо [4].

Оскільки правова основа обмеження прав на земельні ділянки потребує удосконалення, в ході виконання дипломного проекту були також розглянуті праці вчених у галузі земельного, аграрного та екологічного права правового регулювання обмежень прав на землю.

Ґрунтуючись на нормах чинного земельного та природоохоронного законодавства, наукових працях вчених розробляємо «Проект землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель на території Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області».

РОЗДІЛ 1

ОГЛЯД ЛІТЕРАТУРИ

Право власності є одним з найбільш важливих інститутів для будь-якої правової системи, правове регулювання відносин власності визначає зміст та спрямованість правового регулювання суспільних відносин в цілому. Таке регулювання в значній мірі обумовлене властивостями та суспільною важливістю самого об'єкта власності. Земля як основне національне багатство завжди перебувала під особливою охороною держави. В результаті суспільних змін, що відбулись в нашій державі, право приватної власності на землю отримало своє визнання та закріплення в чинній Конституції України. Виникає питання, наскільки широкою є свобода власника землі, якими повноваженнями він наділений, як визначити межі його свободи [28].

Основною тенденцією розвитку права власності на землю як інституту сучасного земельного права України в контексті його соціальної функції є поєднання та збалансування інтересів приватних власників землі та суспільства при домінуючій ролі суспільних інтересів у формулюванні юридичного формату права власності на землю, - наголошує П.Ф. Кулинич [26].

П. Ф. Кулинич вказує, що основною тенденцією розвитку права власності на землю як інституту сучасного земельного права України в контексті його соціальної функції є поєднання та збалансування інтересів приватних власників землі та суспільства при домінуючій ролі суспільних інтересів у формулюванні юридичного формату права власності на землю, що передбачає:

- можливість вилучення приватної земельної ділянки для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності;
- обмеження певних правомочностей власників земля на користь суспільства;

- покладення на власника правообов'язку щодо охорони земель як ключового елемента змісту права власності на землю [3].

Обмеження прав на земельні ділянки є проявом меж реалізації права власності на земельні ділянки з урахуванням тих або інших обставин, які можуть становити як публічний, так і приватний інтерес. Такі обмеження встановлюються як в силу прямих приписів законодавства, так і на підставі відповідних договорів, однією зі сторін яких є власник земельної ділянки.

Д.В. Бусуйок визначає обмеження прав на землю в об'єктивному розумінні як сукупність забороняючих норм, а в суб'єктивному розумінні як обов'язки суб'єктів прав на землю щодо утримання від вчинення певних дій. Автор також зазначає, що обмеження прав на землю виконують певні функції. Під функціями обмежень прав на землю слід розуміти соціально-економічну роль, яку відіграють обмеження прав на землю в процесі правового регулювання суспільних відносин. Така роль полягає в задоволенні потреб суспільства в упорядкуванні земельних відносин, спрямуванні їх розвитку для задоволення як земельних інтересів суспільства в цілому, так і окремих його членів і створених ними організацій. Функції обмежень прав на землю, які встановлюються в межах зон з особливими умовами землекористування відрізняються специфікою. Залежно від потреб, для задоволення яких встановлюються обмеження прав на землю в межах таких зон, ці обмеження виконують:

- функцію забезпечення раціонального використання земельних ділянок;
- функцію забезпечення належних умов експлуатації спеціальних об'єктів;
- функцію забезпечення захисту населення від негативного впливу внаслідок функціонування об'єктів спеціального призначення [4].

Тоцька К.М. визначає обмеження права власності на земельну ділянку як дію засобів правового регулювання, що звужують свободу дій суб'єктів правовідносин щодо земельної ділянки, які спрямовані на вчинення

землевласником певних дій або ж утримання від них та припустимі в тій мірі, в якій це необхідно для захисту прав і законних інтересів інших осіб і держави, що встановлені відповідно до чинного законодавства шляхом накладення заборон, обмежуючих здійснення права власності на земельну ділянку, дозволів, приписів та додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

Ознаками обмеження права власності на земельну ділянку, на думку Тоцької К.М., є:

- обмеження є елементом механізму правового регулювання;
- мають спеціальний режим використання земельних ділянок (або їх частин);
- встановлюються незалежно від цільового призначення земельної ділянки та підстави виникнення, на якій вона належить володільцю;
- спрямовані на стримування протизаконних дій власника при здійсненні ним прав, що створює умови для задоволення інтересів інших суб'єктів і суспільних інтересів щодо охорони та захисту;
- впливають на звуження можливостей здійснення права власності на земельну ділянку [40].

Тоцька К.М. також відзначає, що обмеження права власності на земельну ділянку знаходять своє вираження у законодавстві через встановлені дозволи, заборони, обов'язки, приписи, які як основні способи методу правового регулювання взаємодіють між собою з метою забезпечення належної ефективності правовідносин з права власності на земельну ділянку, а допоміжні елементи методу правового регулювання – стимули, призупинення, умови здійснення права, стримування – виконують специфічну роль у регулюванні діяльності суб'єктів правовідносин у сфері права власності [40].

Мироненко І.В. вбачає, що обмеження права приватної власності на землю слід розглядати як конкретні, об'єктивно існуючі обставини (правові приписи, речові права на чуже майно, зобов'язальні права, публічні

обтяження), що звужують свободу власника земельної ділянки, позбавляючи його можливості здійснювати окремі свої повноваження в повній мірі чи частково [28].

Д. В. Бусуйок вважає, що «обмеження прав на землю є багатоаспектним явищем. Під ними слід розуміти функціональний інститут земельного права, правовідносини щодо обмеження прав на землю та суб'єктивний обов'язок щодо утримання від вчинення певних дій, якими можуть бути порушені права, що належать уповноваженій особі» [4].

Крассов О.І. визначає, що обмеженням є заборони на здійснення окремих видів діяльності, вимоги про утримання від здійснення певних дій, пов'язаних з використанням землі, які передбачені законодавством в залежності від місцезорозташування земельних ділянок і які не застосовуються відносно інших земельних ділянок, маючих аналогічне цільове призначення [41].

Оскільки в літературі не існує єдиного підходу щодо класифікації обмежень права власності на землю, наведемо класифікації, які ми вважаємо найбільш повними.

Головня І.Я. вважає, що обмеження є проявом соціальної функції земельної власності [8]. Реалізація соціальної функції земельної власності припускає необхідність балансу приватного та публічного інтересу, тому при вирішенні питання про встановлення будь-якого обмеження права власності на земельну ділянку мають бути належним чином співвіднесені публічні та приватні інтереси, як правило, обмеження допускаються у тому випадку, коли публічний інтерес не може бути задоволений жодним іншим способом. На думку автора, на сьогоднішній день законодавством встановлені наступні види обмежень права приватної власності на землю [8]:

Перше обмеження стосується оборотоздатності земельних ділянок, а саме, встановлення переліку земель, які не можуть передаватись у приватну власність та бути об'єктами правочинів. Так, наприклад, відповідно до ст. 77

Земельного кодексу України, землі оборони можуть перебувати лише в державній власності.

Друге обмеження прав власника щодо земельної ділянки визначається її цільовим призначенням. Так, відповідно до ст. 20 Земельного кодексу України, види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Третє обмеження прав власника земельної ділянки стосується обмеження в деяких випадках її максимального розміру. Так, сучасним цивільним законодавством закріплено загальне правило щодо необмеженості обсягу майна, яке може належати особі на праві власності. Відповідно до ст. 325 Цивільного кодексу України, фізичні та юридичні особи можуть бути власниками будь-якого майна, за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати; склад, кількість та вартість майна, яке може бути у власності фізичних та юридичних осіб, не є обмеженими. Проте деякі положення щодо розміру земельних ділянок є винятком з цього загального правила [8].

Наприклад, відповідно до ч. 3 ст. 325 Цивільного кодексу України законом може бути встановлено обмеження розміру земельної ділянки, яка може бути у власності фізичної або юридичної особи [8].

Бусуйок Д.В. провела розширене дослідження правового регулювання обмежень прав на землю та запропонувала класифікацію обмежень, яка угруповує їх на обмеження прав на землю, способом встановлення яких є правотворча діяльність, кінцевим результатом якої є прийняття:

- закону;
- підзаконного нормативно-правового акту на основі та на виконання закону;
- комплексу нормативно-правових актів, що складаються з закону

та прийнятого на його основі та на його виконання підзаконного нормативно-правового акту [4].

На думку Бондарчук Н.В., обмеження щодо використання земельних ділянок можна поділити за метою їх встановлення на такі види:

- екологічні (встановлюються з метою охорони земель як природного об'єкта);
- економічні (встановлюються з метою забезпечення нормальної роботи самого об'єкта);
- соціальні (встановлюються з метою охорони населення від негативних факторів дії об'єкта) [3].

Мироненко І.В. [28] запропоновано використовувати класифікацію обмежень права приватної власності на землю, що відображає їх відмінності за правовою природою та рівнем правового регулювання. Згідно даної класифікації обмеження права приватної власності на землю поділяються на дві основні групи:

1. нормативні обмеження права приватної власності на землю
 - загальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності;
 - загальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності на землю;
 - спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права приватної власності на окремі категорії та види земель.
2. обтяження земельних ділянок:
 - приватні обтяження земельних ділянок (речові права на чужі земельні ділянки та зобов'язальні права інших осіб щодо земельних ділянок);
 - публічні обтяження земельних ділянок (обтяження, що виникають щодо окремо визначених (індивідуалізованих) земельних ділянок та обтяження, що виникають щодо всього майна визначених суб'єктів, включаючи земельні ділянки) [28].

Тоцька К.М. у дисертаційній роботі [40], узагальнивши положення законодавства різних країн, навела класифікацію обмеження прав на земельну ділянку. Зокрема, за думкою авторки, існують обмеження щодо:

1) перебування землі (певних земель) у власності певних суб'єктів. У Болгарії суб'єктами права власності на землю можуть бути громадяни, юридичні особи та держава. Громадські організації та політичні партії не можуть володіти землею на праві власності. Не допускається набуття права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземними державами та юридичними особами з іноземною участю. Іноземні громадяни можуть отримати такі землі лише у спадщину і зобов'язані протягом трьох років відчужити її. У Румунії землю заборонено передавати у власність негромадян Румунії інакше, як через румунську компанію. В Японії сільськогосподарський земельний закон передбачає можливість відмови у дозволі на правочини з передання землі іноземцям, якщо вони «оцінюються як такі, що потенційно призводять до системи великого землеволодіння»:

2) дотримання допустимих розмірів земельних ділянок різного призначення, інших обмежень права власності. Деякі провінції Канади (Альберта і Манітоба) встановлюють обмеження граничної площі земель, які можуть перебувати у власності, в 20 акрів (8 га), а Саскачеван використовує земельний банк для збереження сільськогосподарських земель у власності чи під контролем безпосередніх землеволодільців;

3) дотримання допустимих строків для набуття земельних ділянок. В Угорщині іноземець, який проживає на території Угорщини не менше трьох років та здійснює сільськогосподарську діяльність, як і угорський громадянин, може придбати у власність сільськогосподарську землю;

4) дотримання певних умов при використанні земельної ділянки. Договір передання права власності на земельну ділянку у Франції супроводжується низкою умов, що мають публічний характер, наприклад, дотримання цільового використання земель сільськогосподарського призначення, дотримання вимог стосовно забудови земельної ділянки,

переважне право громади на придбання відчужуваної ділянки. У США визнається можливість примусового відчуження земельних ділянок на підставі постанов влади штату, якщо це необхідно для діяльності залізничних компаній, корпорацій, що діють в галузі енергетики, водопостачання тощо. Власник земельної ділянки у Великій Британії вважається також власником усього, що знаходиться під цією ділянкою до центра землі, та всього, що знаходиться над нею до нескінченності. Тому встановлення повітряних ліній було дозволене спеціальним актом парламенту, оскільки за загальним правом будь-який власник міг би заборонити появу літака над своєю ділянкою [40].

М.П. Кабитов обмеження права власності на земельну ділянку називає «негативними аспектами». На думку вченого, вони виражаються у різного роду обмеженнях права власності, покладені на власника обов'язків, ризиків тощо. У результаті дії цих «негативних аспектів» обмежується влада власника над річчю. Встановлення таких «негативних аспектів» пов'язано з наявністю інтересу у використанні речі, що належить власнику, іншими особами або суспільством у цілому. Економічною причиною цих «негативних аспектів» є обмеженість ресурсів. Відносно окремих особливо соціально значимих об'єктів така проблема стає надзвичайно актуальною. Тому законодавець у правових нормах санкціонує різні способи обмеження панування власника над майном [22].

При цьому, як зазначають дослідники, закріплена українським законодавством засада щодо неприпустимості позбавлення права власності відповідає принципам Європейської конвенції про захист прав людини і основних свобод. Так, у ст. 1 Першого Протоколу Європейської конвенції про захист прав людини і основних свобод, закріплено, що кожна фізична чи юридична особа має право правомірно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права. Разом із тим не обмежується право держави вводити в дію такі закони, які на її думку, необхідні для здійснення контролю над використанням майна

відповідно до суспільних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів. Тобто у Конвенції, проголошується абсолютна непорушність права власності, проте припускається можливість позбавлення власника права власності на майно (лише в суспільних інтересах і лише за підставами, передбаченими законом або міжнародними документами) та визнається право держави втручатися у використання власниками належного їм майна (з метою контролю правомірності дій власників та виконання ними своїх обов'язків перед державою, суспільством) [2].

Отже, дія принципу непорушності права власності не є абсолютною. Конвенція окреслює умови, за яких його дія може бути обмежена, а власник може бути позбавлений права власності на певне майно [29].

Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» дає тлумачення обтяження як заборони розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влад, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.

Закон виходить із тотожності обмежень та обтяжень права власності на таке майно, при цьому виокремлюючи обмеження права власності (шляхом встановлення інших речових прав на майно власника) та обтяження (заборона відчуження, арешт) [40].

О.Г. Шихалева вказує на необхідність розмежування понять «обмеження» та «обтяження» права власності [44]. Обмеження пов'язані з применшенням прав власника щодо належного йому майна, вони встановлюються законодавцем у публічному інтересі та діють на постійній основі. Обтяження встановлюються в інтересах приватних осіб та припиняються після спливу строку, на який вони були встановлені завдяки принципу еластичності права власності.

Поняття «обмеження прав на землю» (у широкому значенні) включає, як обмеження прав у використанні земельних ділянок, так і обтяження прав на земельну ділянку, вважають А.І. Ріпенко та О.М. Пащенко. У вузькому ж

сенсі: «обмеження» - це звуження меж суб'єктивного права (його реалізації), що не впливає з права конкретної особи, адже впливає з інтересів суспільства в цілому; «обтяження» - це звуження меж суб'єктивного права (його реалізації) в інтересах певних осіб, яким належить обмежене суб'єктивне право на ділянку [20].

В результаті аналізу чинного законодавства, Тоцька К.М. встановлює, що поняття «обмеження» майже завжди вживається у контексті «обмеження прав», а обтяження - щодо певного майна (ч. 4 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ч. 1 ст. 3 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»). Серед видів обмежень часто як його різновид зустрічається заборона розпорядження, а обтяжень – користування та розпорядження. Ототожнення змісту цих термінів має місце у ст. 110 Земельного кодексу України. Цивільний кодекс України, хоч і не дає їх визначення, застосовує термін «обмеження», коли йдеться про права, а «обтяження» - про майно. Також автор зазначає, що законодавець розмежовує речові права на чуже майно та обмеження прав (ст. 4. ч. 1 ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), але під «речовими правами на чуже майно» часто розуміються обтяження. Отже, обтяження, на відміну від обмежень, можуть встановлюватися на розсуд власника [40].

Під обтяженнями земельних ділянок як видом обмежень права приватної власності на землю, на думку Мироненко І.В., слід розуміти обставини, що носять індивідуальний (ненормативний) характер та звужують визначені законодавством межі свободи власника щодо використання належної йому земельної ділянки [28].

До обтяжень земельних ділянок належать речові права на чуже майно та зобов'язальні права інших осіб як приватні обтяження, що встановлюються з врахуванням волі власника і передбачають надання іншим особам прав на земельну ділянку, а також публічні обтяження (податкова

застава, заборона відчуження, арешт тощо), що встановлюються у публічно-правовому порядку незалежно від волі власника і відображають суспільні інтереси, не надаючи іншим особам самотійних прав на чужу земельну ділянку [28].

Грунтуючись на вищевикладеному бачимо, що комплексного дослідження правового регулювання обмежень прав на землю, яке б ґрунтувалось на чинному законодавстві України, не проводилося, а науковою основою розгляду обмеження права на землю є праці вчених у галузі земельного, аграрного та екологічного права та досвід, дарований всесвітньою історією.

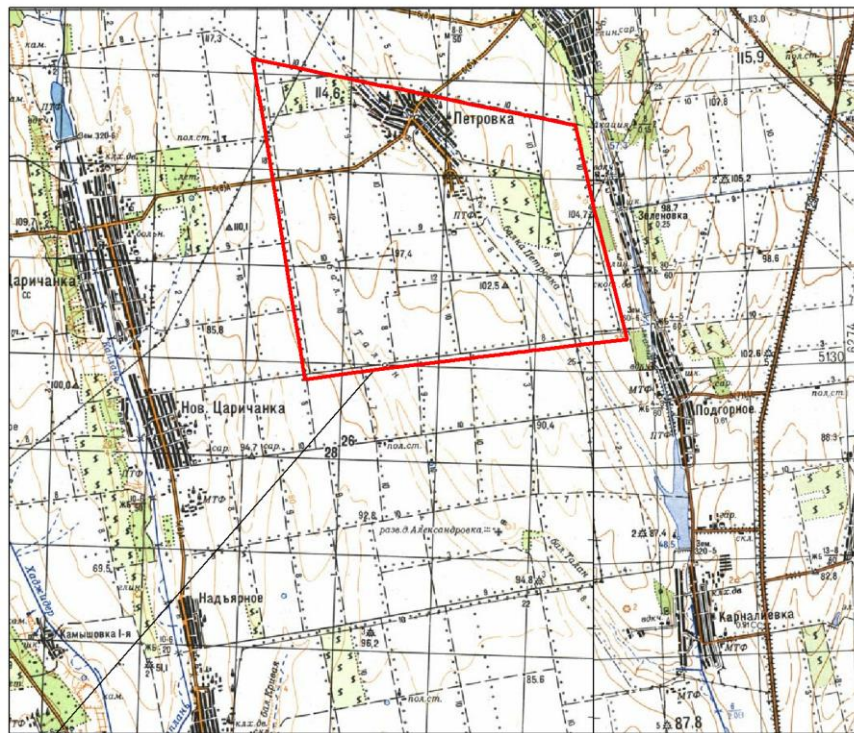
Подальше формування ринкових земельних відносин зумовлює необхідність законодавчого обґрунтування (правового, економічного, екологічного) щодо розміщення режимоутворюючих об'єктів і встановлення захисних, охоронних та санітарних зон і смуг навколо цих об'єктів. Правова основа обмеження прав на земельні ділянки потребує удосконалення шляхом конкретизації найбільш суттєвих аспектів обмеження прав на земельні ділянки в законах та підзаконних нормативно-правових актах.

РОЗДІЛ 2

ГЕОГРАФІЧНІ УМОВИ ОБ'ЄКТУ ПРОЕКТУВАННЯ

Територія Білгород-Дністровського району лежить у межах Причорноморської низовини. Район відрізняється характерним фактором для південних степових районів України – відсутністю природних лісових масивів. Поверхня на півночі – хвиляста рівнина, на півдні – плоска лиманно-морська рівнина, слабо розчленована долинами та балками. Переважають південні чорноземи.

Головна особливість економіко-географічного положення району – його прикордонне положення і можливість прямого виходу у Чорне море через Дністровський лиман.



об'єкт встановлення обмежень

Рис. 1 Ситуаційна схема

Село Петрівка Білгород-Дністровського району Одеської області розташовано за 38 км від міста Білгород – Дністровський та за 80 км від м. Одеси. Розташувалося воно в низов'ї маленької притоки річки Алкалія.

За матеріалами Філіалу Державного архіву м. Ізмаїлі село Петрівка було засновано в 1827р. переселенцями з Курської губернії, їх нараховувалося 32 родини. Різні народи населяли ці землі давні часи – це скіфи і кіммерійці, гуни і готи, греки, римляни, слов'яни. В XIV – XV ст. ці землі входили до складу Молдавського князівства, в цей час почалось будівництво Аккерманської фортеці. Понад трьох століть, з XVIII по XIX ст., край знаходився під турецько-татарським ярмом.

Територія сільської ради характеризується дуже теплим посушливим кліматом, недостатньою кількістю опадів та високою інсоляцією, а в літній період нерідко з періодичними суховіями. Середня місячна температура повітря в липні становить +27°C самого холодного місяця січня – 2,5°C. Безморозний період триває 200-210 днів. Кількість опадів 350-375 мм на рік, найбільша їх кількість припадає на червень - липень. Висота снігового покриву сягає 10 см.

Нестача вологи є одним з головних негативних факторів урожайності в цьому районі. Тому в боротьбі з посухою велика роль належить всьому агротехнологічному комплексу направленому на нагромадження та зберігання вологи в ґрунті.

Температурні умови сприятливі для розвитку більшості сільськогосподарських культур, дозволяють вирощувати ряд цінних теплолюбивих культур: виноград, баштанні, овочі, рис та ін.

В геоморфологічному відношенні сільська рада знаходиться в межах Причорноморської низини, яка відрізняється рівнинним характером рельєфу. На півночі району заходять південні відроги Південно-Молдавської височини, яка густо розчленована балками та ярами.

Загальний нахил більшої частини території на південний схід до Чорного моря.

Третинні глини, як ґрунтотворні породи, виступають на схилах, де верхні яруси лесів змиті. Серед них виділяються червоно-бурі і рябі глини. Загальною рисою цих глин є важкий механічний склад, особливо важкі рябі

глини, в яких фракція мулу часто складає більше 50%. Тому вони дуже пластичні, внаслідок чого на них завжди відбуваються зсуви.

Долино-балковий комплекс порід складений алювіальним, алювіально-делювіальним та подовим генетичними типами порід.

Згідно агрогрунтових районуванням територія сільської ради відноситься до Степу Придунайської Арцизького земельно-оціночного району. На території господарства виділено 10 ґрунтових різниць (таблиця 1).

Таблиця 2.1

Характеристика ґрунтів Петрівської сільської ради

Шифр агрогрупи	Назва агрогрупи
59e	Чорноземи звичайні середньогумусні глибокі важкосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
60e	Чорноземи звичайні середньогумусні і малогумусні важкосуглинкові та їх залишково- і слабосолонцюваті відміни
65e	Чорноземи звичайні слабозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
66e	Чорноземи звичайні середньозмиті важкосуглинкові і легкоглинисті
121e	Лучно-чорноземні ґрунти та їх слабосолонцюваті і слабоосолоділі відміни важкосуглинкові і легкоглинисті
134e	Лучні, чорноземно-лучні і каштаново-лучні несолонцюваті і слабосолонцюваті засолені важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
141e	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні неосушені ґрунти
143e	Лучно-болотні, мулуватоболотні і торфуватоболотні солончакові неосушені ґрунти
209e	Намиті чорноземи і лучно-чорноземні важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти
215e	Розмиті важкосуглинкові і легкоглинисті ґрунти і відходи рихлих лесовидних порід

Територія району вивчення представлена різноманітним ґрунтовим покривом. Переважають чорноземи звичайні мало гумусні їх неглибокі і змиті відміни (85% площі району) та чорноземи південні і їх змиті відміни, в долинах річок лучно-чорноземні та лучні солонцюваті ґрунти. Щодо динаміки ерозійних процесів, то особливо високими темпами зростають площі середньо- та сильнозмитих ґрунтів.

Територія сільської ради знаходиться в підзоні полинно-типчаково-ковильних степів, для яких характерні злаково-різнотравні асоціації .

Рослинний покрив району представлений на схилах вузьколистими ксерофітними асоціаціями. В днищах балок та річкових заплав переважають болотні та соленосні рослини.

На масивах, що обробляються, рослинність зустрічається у вигляді бур'янів, серед яких поширені берізка польова, осот, лобода, жовтий буркун тощо. З деревно-чагарникової рослинності в лісосмугах переважають: акація біла, гледичія, клен татарський, абрикос, черешня.

Наявність в профілі карбонатів у вигляді псевдоміцелія, білочки і поява карбонатної плісняви, все це пов'язано з регіональними біокліматичними особливостями Задністров'я, які обумовлюють своєрідний водно-тепловий та біологічний режими, що викликають велику рухливість карбонатів. До кінця весни-початку літа лінія скипання підтягується до поверхні. При міграції карбонатів відбувається перекристалізації і перерозподіл карбонатів різного ступеня розчинності в різних умовах осадження. Карбонатний міцелій являє собою мікрористалічний і тонкоголкової кальцій, відкладений по ходу коренів і порам ґрунту.

Поряд з таким «біогенним» відкладенням карбонатів відбувається випадання карбонатів кальцію з ґрунтового розчину при внутрішньогрунтовому випаровуванні в результаті прогрівання ґрунту і пересичення ґрунтового розчину. Не залишається постійним і валовий вміст карбонатів у ґрунті .

Глибина ґрунтових вод залежить від рельєфу. Так на вододілах вони залягають глибше 6 м і на процеси ґрунтоутворення не впливають, в днищах балок та заплавах річок вони піднімаються від 0,5 до 1,5-2,0 м і сприяють заболоченню та засоленню ґрунтів.

У степовій зоні відчувається дефіцит вологи і зменшується глибина промокання ґрунтів, внаслідок чого посилюється зрідженість рослинного покриву, глибина проникнення корневих систем в ґрунт зменшується.

Відмирання рослин, їх гуміфікація і мінералізація проходять в сухому ґрунті при повній аерації, в результаті чого в них накопичується багато мінеральних солей і мало гумусу.

Бідна рослинність з короткою кореневою системою, сухість повітря і періодичне зволоження не дають можливості накопичити багато перегною, тому ґрунти малогумусні, вміст гумусу в них з поверхні на плато варіює в межах від 3,94 до 3,77 %.

Природний процес ґрунтоутворення в чорноземних ґрунтах істотно змінюється при залученні їх у сільськогосподарське виробництво, що обумовлено систематичної механічною обробкою ґрунту, застосуванням добрив. При оранці частково руйнується структура, знижується вміст гумусу і азоту в орному шарі. Ґрунти піддаються вітровій ерозії.

РОЗДІЛ 3
ПРОЕКТ ЗЕМЛЕУСТРОЮ ЩОДО ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ У
ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ НА ТЕРИТОРІЇ ПЕТРІВСЬКОЇ
СІЛЬСЬКОЇ РАДИ БІЛГОРОД-ДНІСТРОВСЬКОГО РАЙОНУ
ОДЕСЬКОЇ ОБЛАСТІ

3.1. Склад відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах Петрівської сільської ради

Стаття 13 Закону України «Про державний земельний кадастр» визначає склад відомостей Державного земельного кадастру про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць. Так, до Державного земельного кадастру включаються такі відомості про землі в межах території сільської ради:

- найменування адміністративно-територіальної одиниці;
- опис меж адміністративно-територіальної одиниці;
- площа земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- повне найменування суміжних адміністративно-територіальних одиниць;
- інформація про акти, на підставі яких встановлені та змінені межі адміністративно-територіальних одиниць;
- відомості про категорії земель у межах адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер), межі категорії земель; опис меж; площа; інформація про документи, на підставі яких встановлено категорію земель;
- відомості про масив земель сільськогосподарського призначення: назва, код (номер); опис меж та угідь, що входять до складу масиву; контури угідь; площа; інформація про земельні ділянки, що входять

до складу масиву; інформація про документи, на підставі яких відомості про масив внесено до Державного земельного кадастру;

- відомості про угіддя адміністративно-територіальної одиниці: назва, код (номер); контури угідь; площа; інформація про документи, на підставі яких визначено угіддя; інформація про якісні характеристики угідь;
- відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель в межах території адміністративно-територіальної одиниці;
- відомості про бонітування ґрунтів адміністративно-територіальної одиниці.

Обсяг інформації Державного земельного кадастру про якісні характеристики земельних угідь в межах території адміністративно-територіальної одиниці визначається Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Для підготовки відомостей про землі Петрівської сільської ради для внесення до Державного земельного кадастру необхідно:

- провести векторизацію вихідного планово-картографічного матеріалу,
- скласти поконтурну відомість та експлікацію земель,
- провести розподіл земель сільської ради за видами цільового призначення, категоріями та формами власності,
- охарактеризувати рельєф території та провести розподіл сільськогосподарських угідь за стрімкістю схилів.

Використовуючи план існуючого використання земель, дані публічної кадастрової карти та супутникової зйомки, доступної у мережі Інтернет, за допомогою програми AutoCAD було векторизовано планово-картографічні матеріали та створено актуальний план організації території Петрівської сільської ради.

Земельні ділянки як основні земельно-кадастрові одиниці якісно неоднорідні, мають різні природно-історичні властивості і якості, що

враховується при їх використанні і стосується різних угідь. Земельний кадастр у межах земельної ділянки ведеться за угіддями. У зв'язку з цим угіддя є основним елементом земельного кадастру.

Для проведення розподілу земель сільської ради за видами цільового призначення та угіддями формуємо план організації території Петрівської сільської ради (1:10 000), як документа Державного земельного кадастру (Додаток А). На ньому показані: площі та номери контурів; ширина лінійних контурів, ситуаційна схема; опис меж; масштаб; експлікація земель; умовні позначення.

Таблиця 3.2

Експлікація земель сільської ради

Код згідно з КВЗУ		Назва земельних угідь	Площа, га
групи	підгрупи		
001	00	Рілля	2871,9687
002	02	Пасовища	117,3791
002	03	Багаторічні насадження (сади)	54,4900
		Багаторічні насадження (виноградники)	86,9095
005	01	Земельні лісові ділянки, вкриті лісовою рослинністю	37,3551
005	03	З усіх лісів лісові насадження лінійного типу	59,7776
006	01	Природні водотоки (річки та струмки)	1,0671
006	04	Ставки	32,3750
007,008	00	Землі під житловою та громадською забудовою	178,6549
009	00	Землі, які використовуються для транспорту	13,5687
009	02	Землі під дорогами, зокрема підґрунтовими	23,0009
013	00	Землі під сільськогосподарськими та іншими господарськими будівлями і дворами	40,7759
015	02	Землі під кладовищами, крематоріями, меморіальними комплексами та пам'ятниками, скотомогильниками	1,0278
Всього земель			3518,3503

Поконтурна відомість – стор 1

Поконтурна відомість – стор 2

Загальна площа сільської ради складає 3518,3503га. З експлікації земель видно, що на території Петрівської сільської ради, питома вага сільськогосподарських угідь складає майже 89%, в тому числі рілля біля 81,6% від загальної площі сільської ради, пасовища – 3,3%, виноградники – 2,5%, сади – 1,5%. Несільськогосподарські угіддя займають невеликі площі та представлені полезахисними лісосмугами, господарськими дворами та польовими дорогами. Інші землі (а це близько 3,5%) – це населений пункт, кладовище, ліси, дороги, ставок та струмки.

Наступним етапом дипломного проектування є детальне вивчення публічної кадастрової карти і розподіл земель за видами цільового призначення та угіддями.

З 2013 р. наша держава на виконання ст. 36 Закону України «Про державний земельний кадастр» забезпечила доступ до основних даних державного земельного кадастру. В публічній кадастровій карті можна знайти інформацію про кадастровий номер земельної ділянки, її межі, площу, форму власності, цільове призначення, згідно із класифікатором.

В електронних шарах публічної кадастрової карти міститься великий обсяг інформації: цифрова карта України (ортофотоплани), кордони України, межі областей, кордони районів, межі населених пунктів, індексно-кадастрові карти, земельні ділянки та їх межі, кадастровий номер ділянки, форма власності, цільове призначення, площа, а також карта ґрунтів України.

Землі, що не містять інформації у публічній кадастровій карті, вважаються державними або комунальними, розподіл їх здійснюється з урахуванням Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [16].

Додатком 4 до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» [33] визначено перелік угідь згідно з Класифікацією видів земельних угідь.

Наказом Держкомзему (нині – Держгеокадастр) України від «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі застосовуються код та цільове призначення земель. Класифікація визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, видом господарської діяльності, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Класифікація видів цільового призначення земель використовується органами державної влади та місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів.

Результати аналізу інформації щодо видів цільового призначення земель та віднесення до кожного з них певного земельного угіддя; дослідження планово-картографічних матеріалів; вивчення інформації про власників та користувачів земельних ділянок, про яких є дані в публічній кадастровій карті, складаємо експлікацію земель Петрівської сільської ради за цільовим призначенням та угіддями.

Результати обстеження земель сільської ради за цільовим призначенням та угіддями заносимо у таблицю 3.3.

Таблица 3.3

Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є визнання її належності до відповідної категорії земель. Поділ земельного фонду країни на категорії передбачений Земельним кодексом України. Стаття 18 якого зазначає, що до земель України належать усі землі в межах її території (в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами) які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії. Отже, кожна земельна ділянка належить до певної категорії земель. Категорії земель України мають особливий правовий режим, встановлений як нормами Земельного кодексу України, так і іншими нормативно-правовими актами.

Разом з тим слід відзначити, що Україна за межами її території може мати в державній власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни. Відповідно, на земельні ділянки за межами України положення кодексу про цільове використання земель не поширюються.

Вичерпний перелік категорій земель України визначає ст. 19 Земельного кодексу України (рис. 1).



Рис. 2 Категорії земель

Правовий режим земель являє собою визначення в законодавстві змісту права власності, інших прав на земельні ділянки, управління використанням і охороною земель, заходів з охорони земель, за допомогою встановлення основного цільового призначення земель, зонування, обмеження прав, публічних сервітутів і встановлення дозволеного використання, визначає О. І. Крассов [25].

О.Г. Бондар вважає, що визначення правового режиму землі як об'єкта права власності має формулюватися не через категорію «порядок» (як це робить більшість дослідників), а з урахуванням характеристики сукупності юридично значущих умов, у яких перебуває земля як об'єкт права власності [5].

У правознавчій літературі під правовим режимом розуміють також встановлений правовими нормами:

- порядок та умови використання за цільовим призначенням земель усіх категорій і форм власності на землю;
- забезпечення та охорону прав власників землі і землекористувачів;
- здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням землі і додержання земельного законодавства, ведіння земельного кадастру, проведення землеустрою, моніторингу землі, внесення плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства [40].

При визначенні правового режиму земель доцільно враховувати і те, що він встановлюється нормами земельного законодавства, адже саме акти земельного законодавства містять правові приписи, спрямовані на врегулювання порядку використання та охорони земель [40].

Особливості правового режиму земель певних категорій проявляються в майнових відносинах із приводу земельних ділянок, які відносяться до земель даних категорій. Це може виражатися в обмеженні або забороні обігу земельних ділянок, встановленні меж здійснення прав,

накладенні законом обов'язків на землекористувачів, специфіці виникнення та припинення суб'єктивних прав на земельні ділянки тощо [22].

Здійснення права власності на земельну ділянку відбувається в порядку, встановленому законом. Законодавець встановлює межі, в яких має здійснюватися право власності. При цьому обмеження права власності завжди є чітко визначеними законом. Заборони та обмеження щодо здійснення права власності на земельну ділянку мають бути встановлені в інтересах усіх та кожного [42].

Під час здійснення права власності на земельну ділянку власник використовує її на власний розсуд, але обов'язково з урахуванням цільового призначення, тобто встановленого законодавством порядку, умов, меж використання земель згідно з їхніми категоріями, які мають свій особливий правовий режим. Як слушно стверджує О.Г. Бондар, цільове призначення земельної ділянки виступає обмеженням правомочності власника, оскільки окремі категорії земель або їх частина перебувають під особливою охороною держави та належать до виключної власності українського народу (суспільне надбання) [5].

Серед земель України найбільшу площу займають землі сільськогосподарського призначення, які є найбільш цінним ресурсом держави і забезпечують найголовніші потреби суспільства.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей. До земель цієї категорії належать сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища, перелоги) та несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісогосподарського призначення, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації).

Земельний кодекс України закріплює пріоритетні напрямки використання земель сільськогосподарського призначення. Землі, що визнані в установленому порядку придатними для сільського господарства, насамперед повинні надаватися для сільськогосподарського використання. Придатність земель для вказаних потреб визначається на основі ґрунтових обстежень та відомостей державного земельного кадастру.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їхніми власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України [21].

Також, стосовно земель даної категорії існують обмеження щодо можливості володіння такими земельними ділянками на праві власності – відповідно до ст. 22 Земельного кодексу України, землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам. Також як обмеження під час здійснення права власності на землі сільськогосподарського призначення можна розглядати мораторій на продаж цих земель.

Під час здійснення права власності на ці землі встановлюються обмеження діяльності щодо:

- вирощування певних сільськогосподарських культур,
- застосування окремих технологій їх вирощування або проведення окремих агротехнічних операцій;
- розорювання сіножатей, пасовищ;
- використання деградованих, малопродуктивних, а також техногенно-забруднених земельних ділянок;
- необґрунтовано інтенсивного використання земель (ч. 3 ст. 37 Закону України «Про охорону земель») [42].

До земель житлової і громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової

забудови, громадських будівель інших об'єктів загального користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних і місцевих правил забудови.

Особливостями правового режиму земель житлової та громадської забудови є використання їх на плановій основі, тобто відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови.

Відносно даної категорії земель також існують обмеження під час здійснення права власності. Так, землі забудови повинні використовуватися згідно з генеральним планом населеного пункту та іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою з урахуванням будівельних норм, державних стандартів і правил.

Окрему категорію становлять землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Землі природно-заповідного фонду – це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду. До земель цієї категорії включаються природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва). Законом забороняється будь-яка діяльність, що суперечить цільовому призначенню цих земель або створює небезпеку негативного впливу людини на об'єкти природно-заповідного фонду.

До земель іншого природоохоронного призначення належать земельні ділянки, в межах яких є природні об'єкти, що мають особливу наукову цінність.

Станом на 01.01.2018 року природно-заповідний фонд України має в своєму складі 8296 території та об'єктів загальною площею 4,318 млн.га в межах території України (фактична площа 3,985 млн.га) та 402500,0 га в межах акваторії Чорного моря. Відношення фактичної площі природно-заповідного фонду до площі держави («показник заповідності») становить 6,6% [9].

Відносно даних земельних ділянок або їх частин можуть бути встановлені обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором, яке підлягає обов'язковій державній реєстрації згідно з вимогами Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Крім того, такі землі визнаються об'єктами комплексної охорони. На них закон забороняє здійснення будь-якої діяльності, яка негативно впливає або може впливати на стан природних комплексів та об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням (ст. 6 Закону України «Про природно-заповідний фонд України».

Землями оздоровчого призначення визнаються землі, що мають природні лікувальні властивості. Вони використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей. На землях, що віднесені до цієї категорії, забороняється діяльність, яка суперечить їхньому цільовому призначенню або може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель. Використання цих земель здійснюється в порядку, визначеному проектом організації використання території та генеральним планом забудови курорту з дотриманням вимог Закону України «Про курорти», а також приписів Земельного кодексу України.

З метою дотримання відповідного режиму використання земель природоохоронного та оздоровчого призначення навколо них створюють

охороні зони, округи та зони санітарної охорони. В межах цих охоронних зон забороняється передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам, діяльність яких не забезпечує охорону природних лікувальних властивостей і сприятливих умов для відпочинку населення.

До земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристичних і екологічних стежок, маркованих трас; земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

В межах цих земель забороняється:

- зміна природного ландшафту;
- скидання зворотних вод;
- несанкціоноване розміщення відходів;
- шумове забруднення тощо.

Землями історико-культурного призначення вважаються землі на яких розташовані:

- історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;
- городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історично-культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;
- архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст, споруди

цивільної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, фонові забудови.

Землі історико-культурного призначення також підлягають особливій охороні, яка спрямована на:

- забезпечення особливостей використання та збереження цих земель;
- забезпечення правового впливу на поведінку учасників земельних відносин, об'єктом яких є землі історико-культурного призначення;
- досягнення мети державної політики особливої охорони цих земель, яка визначається системою заходів, що мають природоохоронний, ресурсозберігаючий та відтворювальний характер [12].

Також на власників земельних ділянок розглядуваної категорії покладається обов'язок забезпечувати збереженість об'єкту культурної спадщини, розташованого на землях, якими вони володіють, та укласти з органами охорони культурної спадщини охоронні договори в порядку, затвердженому постановою Кабінету Міністрів України. Таким договором встановлюється режим використання та охорони конкретної земельної ділянки історико-культурного призначення. Також, відповідно до ст. 12 Закону України «Про охорону культурної спадщини», власники зобов'язані забезпечувати вільний доступ до пам'яток культури з метою їх екскурсійного відвідування [42].

До земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства. До земель цієї категорії не належать землі, зайняті зеленими насадженнями у межах населених пунктів, окремими деревами і групами дерев, чагарниками на сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках.

Особливістю правового режиму цих земель є те, що він повністю підпорядкований правовому режиму лісів, що ростуть на цих землях. Тому

правовий режим земель лісового фонду визначається не лише земельним, а й лісовим законодавством, зокрема, Лісовим кодексом України.

Законодавством встановлюються обмеження під час здійснення права власності на землі лісогосподарського призначення. Зокрема, відповідно до ст. 19-21 Лісового кодексу України власники земельних ділянок лісогосподарського призначення зобов'язані здійснювати комплекс заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів. Також на законодавчому рівні існує обмеження щодо перебування земель лісогосподарського призначення у приватній власності іноземців та осіб без громадянства. У разі отримання ними в спадщину лісів на них покладається обов'язок відчуження земельних ділянок під цими лісами протягом 1 року (ч.2ст. 13 Лісового кодексу України) [45].

Землями водного фонду є землі, що зайняті морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами, що не зайняті лісами; прибережними захисними смугами вздовж морів, річок і навколо водойм, крім земель зайнятих лісами; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами і каналами, а також землі, відведені під смуги відведення; береговими смугами водних шляхів.

Землі водного фонду використовуються для задоволення життєвих, побутових, оздоровчих та інших потреб населення, а також водогосподарських, природоохоронних, промислових, енергетичних, транспортних, рибогосподарських та інших потреб. Особливості правового режиму земель водного фонду визначаються Водним кодексом України.

Статтями 61 та 62 Земельного кодексу України встановлені обмеження у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж річок, навколо водойм і на островах та у використанні земельних ділянок прибережних захисних смуг уздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення віднесені до однієї категорії, оскільки всі вони

виконують функцію просторового базису для розміщення предметів і засобів праці у тій чи іншій сфері діяльності. Багатоцільове використання цих земель не є перешкодою для об'єднання їх в одну категорію.

Правовий режим земель цієї категорії визначається багатьма нормативно-правовими актами, зокрема, законами України «Про транспорт», «Про телекомунікації», «Про використання земель оборони» та ін.

Здійснення права власності на землях промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення також має деякі обмеження. Так, в межах охоронних зон магістральних трубопроводів, які належать до земель транспорту, заборонено споруджувати житлові, громадські та дачні будинки (в межах охоронних зон магістральних трубопроводів); розміщувати автозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів тощо. Обмеження щодо розташовування житлових і громадських будівель, майданчиків для стоянки і зупинки всіх видів транспорту, підприємств з обслуговування автомобілів, сховищ нафти, нафтопродуктів та інших пожежонебезпечних речовин (ст. 32 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів») передбачені і для використання земельних ділянок у межах санітарно-захисних зон електричних мереж, що є землями енергетики.

При аналізі території Петрівської сільської ради було виділено п'ять категорій земель: землі сільськогосподарського призначення, землі житлової та громадської забудови, землі лісогосподарського призначення, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Розподіл земель за категоріями приведено у таблицях 3.4 та 3.5.

Таблиця 3.4

Розподіл земель за цільовим призначенням та категоріями, га

№ п/п	Код КВЦПЗ	Назва	Загальна площа, га	в т.ч. за категоріями, згідно цільового використання земель				
				Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі лісгосподарського призначення	Землі водного фонду	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони і іншого призначення
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	2558,2082	2558,2082				
2	01.02	Для ведення фермерського господарства	302,1565	302,1565				
3	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	212,6637	212,6637				
4	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	22,8307	22,8307				
5	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	40,9938	40,9938				
6	02.00, 03.00	Землі житлової та громадської забудови	178,6549		178,6549			

№ п/п	Код КВЦПЗ	Назва	Загальна площа, га	в т.ч. за категоріями, згідно цільового використання земель				
				Землі сільськогосподарського призначення	Землі житлової та громадської забудови	Землі лісгосподарського призначення	Землі водного фонду	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони і іншого призначення
1	2	3	4	5	6	7	8	9
7	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	37,3977			37,3977		
8	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	33,4421				33,4421	
9	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства	13,5687					13,5687
10	16.00	Землі запасу	117,4062	117,4062				
11	18.00	Землі загального користування	1,0278		1,0278			
Всього земель, га			3522,3503	3254,2591	179,6827	37,3977	33,4421	13,5687

Експлікація земель за цільовим призначенням та категоріями, га

Категорії земель	Площа, га	Питома вага, %
Землі сільськогосподарського призначення	3254,2591	87,74
Землі житлової та громадської забудови	179,6827	5,11
Землі лісогосподарського призначення	37,3977	1,06
Землі водного фонду	33,4421	0,95
Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони і іншого призначення	13,5687	0,39
Всього	3518,3503	100,00

Найбільші площі земель Петрівської сільської ради займають землі сільськогосподарського призначення (майже 88%), до яких віднесено рілля, пасовища, сади, виноградники, землі під господарськими будівлями і дворами, польовими дорогами та полезахисними лісосмугами. Землі житлової та громадської забудови (представлені с. Петрівка та кладовищем) – 5,08%. Землі лісогосподарського призначення складають 1,06% загальної території землекористування і представлені лісами. До земель водного фонду – 0,95% – віднесено водойми сільської ради. До земель транспорту (0,41%) віднесено автомобільні шляхи.

Інформація з публічної кадастрової карти дає можливість провести розподіл земель за формами власності. Форма власності, у якій знаходяться ті чи інші землі на аналізованій території, є дуже важливим показником, так як кожна форма власності на землю має свою специфіку управління.

Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Об'єктами права власності на землю є земельні ділянки.

Суб'єктами права власності на землю є:

- громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності;
- територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування,- на землі комунальної власності;
- держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, на землі державної власності.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Згідно із Земельним кодексом України існують три форми власності на землю: приватна, державна, комунальна.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Згідно Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» землі державної та комунальної власності вважаються розмежовані з 01.01.2013 року [16].

Таблиця 3.6

Експлікація земель за цільовим призначенням і формами власності

№ п/п	Код КВЦПЗ	Назва	Загальна площа, га	в т.ч. за формами власності		
				приватна	державна	комунальна
1	2	3	4	5	6	7
1	01.01	Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва	2558,2082	2539,9523		18,2559
2	01.02	Для ведення фермерського господарства	302,1565	232,5620		69,5945
3	01.03	Для ведення особистого селянського господарства	212,6637	212,6637		
4	01.09	Для дослідних і навчальних цілей	22,8307		22,8307	
5	01.13	Для іншого сільськогосподарського призначення	40,9938	35,5211		5,4727
6	02.00, 03.00	Землі житлової та громадської забудови	178,6549	142,9242	17,8655	17,8652
7	09.01	Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг	37,3977			37,3977
8	10.01	Для експлуатації та догляду за водними об'єктами	33,4421		33,4421	
9	12.04	Для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього	13,5687			13,5687
10	16.00	Землі запасу	117,4062			117,4062
11	18.00	Землі загального користування	1,0278			1,0278
Всього земель, га			3518,3503	3168,6233	80,1383	287,5887



Рис. 3 Розподіл земель Петрівської сільської ради за формами власності

На території сільської ради у приватній власності перебувають майже всі сільськогосподарські угіддя (питома частина ріллі, сади та виноградники), а також значна частина несільськогосподарських угідь. Загалом майже 90% всіх земель. У комунальній власності знаходяться невеликі площі ріллі, господарський двір та частина населеного пункту – с. Петрівка, що в цілому складає трохи більше 8 % земель. Держава має у власності 2,1% території, що представлена водними об'єктами (ставком та струмком), з примикаючими до них пасовищами, дорогами та лісосмугами.

Відомості про землі Петрівської сільської ради, що підлягають внесенню до бази даних державного земельного кадастру, передбачають дані про якісні характеристики земельних угідь.

Для обліку якості земель використовуємо план землекористування та карту рельєфу, на основі яких створюємо картограму стрімкості схилів. Картограма стрімкості схилів використовується для визначення розміру деяких охоронних зон, а саме: стрімкість примикаючих до водойми схилів впливає на визначення розміру прибережної захисної смуги. Якісна характеристика дається тільки на сільськогосподарські угіддя.

На карті виділяємо ареали стрімкості схилів та проводимо розподіл сільськогосподарських угідь за стрімкістю схилів (таблиця 3.7, додаток Б – Картограма стрімкості схилів Петрівської сільської ради).

Таблиця 3.7

Характеристика сільськогосподарських угідь Петрівської сільської ради за стрімкістю схилів

Номер п/п	Назва угіддя	Площа угіддя, га	Розподіл за стрімкістю схилів		
			0 - 1	1 - 3	3 - 5
1	2	3	4	5	6
1	Рілля	2871,9687	2250,495	485,9339	135,5398
2	Пасовище	117,3791	21,8978	15,8886	79,5927
3	Сади	54,49	14,4796	40,0104	
4	Виноградники	86,9095	34,8088	49,9165	2,1842
Всього		3130,7473	2321,6812	591,7494	217,3167

3.2. Проект землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель

Проект землеустрою щодо організації і встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів розробляються з метою:

- збереження природного різноманіття ландшафтів, охорони довкілля, підтримання екологічного балансу;
- створення місць для організованого лікування та оздоровлення людей, масового відпочинку і туризму;
- створення приміських зелених зон, збереження і використання об'єктів культурної спадщини;
- проведення науково-дослідних робіт;
- встановлення меж водоохоронних зон та прибережних захисних смуг;

- визначення в натурі (на місцевості) меж охоронних зон та інших обмежень у використанні земель, встановлених законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також інформування про такі обмеження землевласників, землекористувачів, інших фізичних та юридичних осіб.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів визначають місце розташування і розміри земельних ділянок, власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, межі територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого (округи і зони санітарної (гірничо-санітарної) охорони), рекреаційного та історико-культурного (охоронні зони) призначення, водоохоронних зон та прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів, а також встановлюють режим використання та охорони їх територій.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів розробляються на підставі укладених договорів між замовниками документації із землеустрою та її розробниками.

Замовниками документації із землеустрою можуть бути органи державної влади, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи місцевого самоврядування, землевласники і землекористувачі.

Розробниками документації із землеустрою є:

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою;
- фізичні особи - підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками, відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Взаємовідносини замовників і розробників документації із землеустрою регулюються законодавством України і договором.

Проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів включають:

- завдання на складання проекту землеустрою;
- пояснювальну записку;
- характеристику території із встановленням режиму використання земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
 - довідку, що містить узагальнену інформацію про землі (території);
 - матеріали геодезичних вишукувань та землевпорядного проектування;
 - у межах населеного пункту – копію графічної частини генерального плану населеного пункту (за наявності), а за межами населеного пункту – копію відповідної містобудівної документації (за наявності) і копію рішення про затвердження такої документації;
 - інформацію про перспективний стан використання та охорони земель у межах адміністративно-територіальної одиниці, яка є складовою схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель відповідної адміністративно-територіальної одиниці (за наявності);
 - план організації території з відображенням угідь, землевласників і землекористувачів, у тому числі земельних ділянок, щодо яких встановлені обмеження у використанні;
 - план меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів без їх вилучення у землевласників та землекористувачів;

- креслення перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів у натурі (на місцевості);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- матеріали погодження проекту землеустрою, встановлені статтею 186 Земельного кодексу України.

Межі територій водоохоронних зон встановлюються і по суходолу, і по водному простору.

Рішення про затвердження проектів землеустрою щодо організації і встановлення меж водоохоронних зон одночасно є рішенням про встановлення меж таких територій.

3.3 Встановлення обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів території

Законом України «Про Державний земельний кадастр» визначено, що режимоутворюючим об'єктом називається об'єкт природного або штучного походження (водний об'єкт, об'єкт магістральних трубопроводів, енергетичний об'єкт, об'єкт культурної спадщини, військовий об'єкт, інший визначений законом об'єкт), під яким та/або навколо якого у зв'язку з його природними або набутими властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель.

Обмеження прав власників землі і землекористувачів щодо використання земельних ділянок у господарській діяльності і обтяження їх правами інших осіб виникають, як правило у зв'язку з тим, що ці землі знаходяться всередині або примикають до території об'єктів, які особливо охороняються, або розміщені поблизу шкідливих виробництв чи в зонах перспективної забудови, розвіданих корисних копалин, торфу і підземних вод, або по них прокладено різні комунікації. Тобто, земельні ділянки

знаходяться в зоні дії режимоутворюючих об'єктів, які визначають відповідний правовий режим використання цих ділянок.

До територій із обмеженим режимом використання належать:

- охоронні зони;
- зони санітарної охорони;
- санітарно-захисні зони;
- зони особливого режиму використання земель.

Охоронна зона – територія особливого режиму використання земель, що виділяється в районі особливо цінних природних об'єктів, у тому числі водних об'єктів, об'єктів історико-культурної спадщини та ін., уздовж ліній електропередач, трубопроводів, земель транспорту, об'єктів промисловості (ст. 112 Земельного кодексу України).

Зона санітарної охорони – територія особливого режиму використання земель, прилегла до джерел водопостачання, об'єктів оздоровчого призначення та ін. (ст. 113 Земельного кодексу України).

Санітарно-захисна зона – територія з регульованим режимом землекористування навколо шкідливих і небезпечних об'єктів (джерел виділення шкідливих речовин, запахів, шуму, вібрації та ін.) з метою їх відділення від території житлової забудови (ст. 114 Земельного кодексу України).

Зона особливого режиму використання земель – територія з особливим правовим режимом навколо військових об'єктів, об'єктів які належать іншим силовим структурам (тюрми, колонії), а також уздовж державного кордону України (ст. 115 Земельного кодексу України).

Враховуючи вимоги чинного законодавства та ґрунтуючись на матеріалах попередніх розділів, на території Петрівської сільської ради було виявлено режимоутворюючі об'єкти, що підлягають встановленню навколо них обмежень.

Опис режимоутворюючих об'єктів Петрівської сільської ради

Номер на плані	Назва режимоутворюючого об'єкту	Площа об'єкту, га	Вид обмеження	Характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження
	Лінія електромережі		охоронна зона	Електромагнітне випромінювання, запобігання нещасним випадкам від впливу електричного струму
	Магістральний газопровід II класу, d=250мм			Забезпечення безпечної експлуатації об'єктів магістрального трубопровідного транспорту
	Станція мобільного зв'язку		зона обмеження забудови	Негативний вплив електромагнітного випромінювання на живі організми (неіонізуюча радіація)
25	Господарський двір	5,4727	санітарно-захисна зона	Виділення шкідливих речовин, забруднення навколишніх водойм та ґрунтів, створення некомфортних умов для проживання людей через нестерпний запах
30	Господарський двір	4,2579		
28	Молочно товарна ферма	31,2632		
24а	Кладовище	1,0278		
39	Ставок	7,0762	прибережна захисна смуга	Мінімізування негативного впливу антропогенного освоєння прибережних територій (облаштування набережних, створення систем водовідведення та водоочищення, в т.ч. господарсько-побутової та дощової каналізації)
47		3,1219		
54		22,1769		
50	Струмок	0,4639		
60		0,6032		
39	Ставок	7,0762	водоохоронна зона	Дотримання сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин
47		3,1219		
54		22,1769		
50	Струмок	0,4639		
60		0,6032		

По території Петрівської сільської ради проходить лінія електропередачі напругою 330кВ – один із режимоутворюючих об'єктів, що потребує встановлення охоронної зони по обидві лінії від крайніх проводів на місцевості і в повітряному просторі.

Керуючись нормами, визначеними Правилами охорони електричних мереж, затвердженими Постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р. № 209 [36] визначаємо, що розмір охоронної зони навколо лінії електропередач має пряму залежність від напруги. У нашому випадку, на території Петрівської сільської ради проходить лінія електропередачі напругою 330кВ, отже охоронна зона по обидва боки від проводів становитиме 30м.

В межах охоронних зон повітряних ліній і трансформаторних підстанцій забороняється виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж та спричинити їх пошкодження або викликати нещасні випадки, а саме:

- перебувати стороннім особам на території і в приміщеннях трансформаторних підстанцій, розподільчих пунктів і пристроїв, відчиняти люки і двері цих споруд, здійснювати самовільне переключення електричних апаратів та підключення до електричних мереж;

- будувати житлові, громадські та дачні будинки;
- влаштовувати будь-які звалища;
- складати добрива, корми, торф, солому, дрова, інші матеріали;
- розпалювати вогнища;
- розташовувати автозаправні станції або інші сховища паливно-мастильних матеріалів;

- закидати на струмопровідні частини об'єктів електричних мереж і наближати до них сторонні предмети, підніматися на опори повітряних ліній передачі, електрообладнання трансформаторних підстанцій, підстанцій розподільних пунктів і пристроїв, демонтувати їх елементи;

- саджати дерева та інші багаторічні насадження, крім випадків створення плантацій новорічних ялинок;

- влаштовувати спортивні майданчики для ігор, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, проводити будь-які заходи, пов'язані із

всіляким скупченням людей, не задіяних виконанням дозволених у встановленому порядку робіт;

- запускати спортивні моделі літальних апаратів, повітряних зміїв;
- здійснювати зупинки усіх видів транспорту (крім залізничного), в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі напругою 330 кВ і вище;
- виконувати роботи з застосування ударних механізмів, скидати вантажі вагою понад 5 тонн, скидати і зливати їдкі і ті, що спричиняють корозію, речовини, паливно-мастильні матеріали (в охоронних зонах підземних кабельних ліній електропередачі);
- кидати якорі, проходити із закинутими якорями, ланцюгами, лотами, водокушами і тралами (в охоронних зонах підвищених кабельних ліній електропередачі).

В межах охоронних зон повітряних кабельних ліній і трансформаторних підстанцій без письмової згоди енергопідприємств, у віданні яких перебувають ці мережі, а також без присутності їх представника забороняється:

- будівництво, реконструкція, капітальний ремонт, знесення будівель і споруд;
- здійснення усіх видів гірничих, вантажно-розвантажувальних, землечерпальних, підривних, меліоративних, днопоглиблювальних робіт, вирубаня дерев, розташування польових станів, загонів для худоби, установлення дротяного загородження, шпалер для виноградників і садів, а також поливання сільськогосподарських культур;
- проїзд в охоронних зонах повітряних ліній електропередачі машин і механізмів загальною висотою з вантажем або без нього від поверхні дороги понад 4,5 м;
- виконання земляних робіт на глибині понад 0,3 м, а на орних землях на глибині понад 0,45 м, а також розрівнювання ґрунту (в охоронних зонах, підземних кабельних ліній електропередачі);

- риболовля, збирання рослин, влаштування водопою, заготівля льоду (в охоронних зонах підводних кабельних ліній електропередачі).

Територією Петрівської сільської ради проходить газопровід II класу, діаметром 300мм. Згідно Правил охорони магістральних трубопроводів [34] для забезпечення охорони об'єктів магістральних трубопроводів від пошкоджень і руйнувань внаслідок несанкціонованого доступу, охорони довкілля, а також безпечної життєдіяльності населення на прилеглих до магістральних трубопроводів територіях, навколо магістральних трубопроводів встановлюються охоронні зони.

Охоронна зона об'єктів магістрального трубопровідного транспорту – земельна ділянка, прилегла до об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, обмежена умовними лініями з обох боків трубопроводу паралельно його осі (об'єкту), на якій обмежується провадження господарської діяльності.

Враховуючи клас газопроводу, діаметр труби та керуючись додатком 1 до Правил охорони магістральних трубопроводів, дипломним проектом пропонується встановити охоронну зону розміром 75м по обидві сторони газопроводу.

На території охоронної зони забороняється:

- споруджувати житлові, громадські та інші будинки;
- розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів;
- будувати гаражі та автостоянки, садові та дачно-садові споруди, автомобільні дороги I - V категорії та залізниці;
- влаштовувати звалища, виливати розчин кислот, солей та лугів, що спричиняють корозію;
- розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей;
- розводити вогонь і розміщувати відкриті джерела вогню.

На території Петрівської сільської ради розміщена станція мобільного зв'язку ПрАТ «Київстар», що є режимоутворюючим об'єктом.

Згідно пункту п. 14.7 ДБН «Планування та забудова територій» ДБН Б.2.2-12:2019 [10], радіопередавальні та радіолокаційні станції є основними джерелами електромагнітних випромінювань. Їх санітарно-захисні зони визначаються розрахунковим методом.

З метою захисту населення від впливу потужних електромагнітних полів встановлюються санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови.

Санітарно-захисні зони та зони обмеження забудови радіотехнічних об'єктів враховуються у містобудівній документації згідно з матеріалами технічної документації відповідних об'єктів.

Санітарно-захисною зоною вважається територія де на висоті до двох метрів від поверхні землі перевищуються гранично допустимі рівні електромагнітного випромінювання. Гранично допустимий рівень електромагнітного випромінювання, яке утворюється передавальними антенами базових станцій за санітарними нормами становить для населення 2,5 мікرواتа на квадратний сантиметр (2,5 мкВт/см²) [14].

Зоною обмеження забудови вважається територія, де на висоті понад 2м від поверхні землі перевищуються гранично допустимі рівні електромагнітного випромінювання для населення. Зовнішня межа даної зони визначається відносно максимальної висоти будинків перспективної забудови, на висоті верхнього поверху, де рівні електромагнітного випромінювання не перевищують гранично допустимих.

Приймально-передавальні антени базових станцій, на відміну від радіо та телевізійних, які випромінюють електромагнітну енергію рівномірно у всіх напрямках (кругова діаграма), мають спрямовану діаграму випромінювання. Це означає, що максимум енергії, яка випромінюється антеною, розповсюджується в обмеженому в просторі напрямку.

Для визначення санітарно-захисної зони та зони обмеження забудови необхідно знати технічні характеристики станції мобільного зв'язку та мати

дані з детального плану території. Для цього наводимо витяг з ДПТ «Для будівництва базової станції за межами населеного пункту с. Петрівка Петрівської сільської ради» та вкопійовання з плану місцевості з позначенням місця розташування антен, напрямків їх випромінювання та зони обмеження забудови [14]:

«Результати розрахунків розподілу електромагнітного випромінювання на території прилеглий до місця розташування базової станції LVV 1298/1798 ПрАТ «Київстар» (Одеська обл., Білгород-Дністровський р-н. с. Петрівка (за межами населеного пункту) показали, що:

1. Абсолютні сумарні рівні електромагнітного поля на висоті 2 м від поверхні землі і на відстанях 0-200 м становлять не більше 0,0646 мкВт/см², отже ГПЕ < ГПЕГдр = 2,5 мкВт/см².

Тобто, зважаючи на зазначене, на висоті 2-х метрів від поверхні землі рівні електромагнітного поля не перевищують гранично допустимі рівні встановлені «Державними санітарними нормами і правилами захисту населення від впливу електромагнітних випромінювань», ДСанНіП №239-96.

Такі рівні електромагнітного поля не можуть здійснювати шкідливий вплив на стан здоров'я населення і є безпечним для довкілля, а отже немає необхідності встановлювати санітарно-захисну зону.

Проте, на висоті 36,30 м та вище від поверхні землі, рівні електромагнітного поля, які створюються передавальними антенами, перевищують гранично допустимий рівень. Тому, для захисту населення від можливого негативного впливу електромагнітного випромінювання на стан здоров'я, на території прилеглий до місця розташування базової станції (по висоті і дальності) встановлюється зона обмеження забудови (рис.3).

В зоні обмеження забудови дозволяється розміщення житлових, громадських та виробничих споруд, якщо їх висота не перевищує висоту зони

обмеження і рівні електромагнітних випромінювань на верхніх поверхах не перевищують гранично допустимих.

Існуюча забудова (житлові, громадські, промислові будівлі тощо.) знаходиться поза встановленою зоною обмеження забудови і негативний вплив електромагнітного випромінювання на стан здоров'я населення виключається»

Викопіювання з плану місцевості з позначенням місця розташування антен, напрямків їх випромінювання та зони обмеження забудови

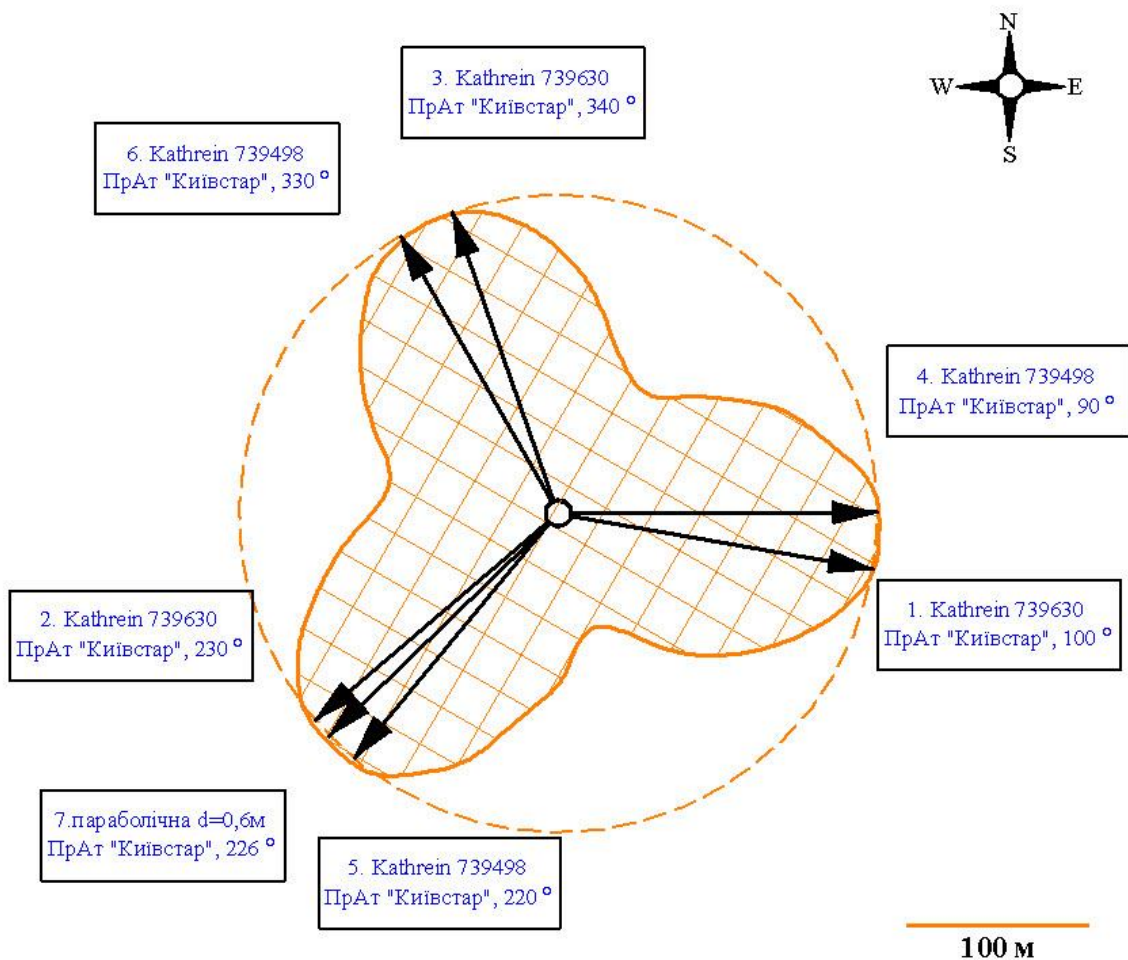


Рис. 4 Викопіювання з плану місцевості з позначенням місця розташування антен, напрямків їх випромінювання та зони обмеження забудови

Дипломним проектом, на території Петрівської сільської ради санітарно-захисні зони проектуються навколо господарських дворів, молочної ферми та кладовища.

На території Петрівської сільської ради є два господарські двори. Навколо господарського двора, ґрунтуючись на вимогах ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» [11], Наказу Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 року №173 «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів» [31], проектом передбачено встановлення санітарно-захисної зони розміром 100м.

У межах санітарно-захисних зон господарських дворів забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Сільськогосподарські виробництва і об'єкти включають в себе такі об'єкти: тваринницькі ферми, господарські будівлі, елеватори, теплиці, парники, кормоцехи, овочесховища, зерносховища, ветеринарні лікарні, ізолятори, убійно-санітарні пункти, ветбаклабораторія, скотомогильники, відкриті гноєсховища, гаражі та майданчики по ремонту та технічному обслуговуванню автомобілів, тракторів і сільськогосподарської техніки.

Санітарно-захисні зони встановлюються для збереження природного середовища, виключення можливостей розвитку ерозійних процесів, забруднення ґрунтів і водних джерел відходами виробництва навколо тваринницьких ферм різної спеціалізації. Розміри санітарно-захисних зон в залежності від спеціалізації та поголів'я регламентуються ДБН 360-92.

Таким чином, навколо молочної ферми з поголів'ям 320 дойних корів, дипломним проектом рекомендується встановити санітарно-захисну зону розміром 300м по периметру ферми.

У санітарно-захисних зонах навколо тваринницьких ферм заборонено:

- розміщувати спортивні споруди, парки, дитячі установи, лікувально-профілактичні та оздоровчі установи;

- висаджувати плодоягідні дерева і чагарники.

Ще одним режимоутворюючим об'єктом, що потребує встановлення санітарно-захисної зони є кладовища.

Проектом передбачається встановити навколо кладовищ санітарно-захисну зону розміром 300м.

Розмір санітарно-захисної зони обґрунтований вимогами ДСанПіН від 22.02.1999 року «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населеному пункті України» [15].

Згідно ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», у санітарно-захисних зонах кладовищ не можна допускати розміщення:

- житлових будинків з прибудинковими територіями, гуртожитків, готелів, будинків для приїжджих;

- дитячих дошкільних закладів, загальноосвітніх шкіл, лікувально-профілактичних та оздоровчих установ загального та спеціального призначення зі стаціонарами, наркологічних диспансерів;

- спортивних споруд, садів, садівницьких товариств;

- джерел централізованого водопостачання, водозабірних споруд, споруд водопровідної розподільної мережі.

На території Петрівської сільської ради є 5 водойм, що потребуються встановлення спеціальних зон – це два невеликі ставка (площами 3 та 7 га), ставок площею понад 22га та два струмка.

Для створення сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ і інших водойм, статтею 58 Земельного кодексу України та статтею 86 Водного кодексу України передбачено встановлення навколо таких об'єктів водоохоронних зон.

Межі водоохоронних зон відповідно до Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон, встановлюються з урахуванням:

- рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега;
- цільового призначення земель, що входять до складу водоохоронної зони.

Водоохоронна зона має внутрішню і зовнішню межі. Внутрішня межа водоохоронної зони збігається з мінімальним рівнем води у водному об'єкті.

Зовнішня межа, як правило, прив'язується до наявних контурів сільськогосподарських угідь, шляхів, лісосмуг, меж заплав, бровок схилів, балок та ярів і визначається найбільш віддаленою від водного об'єкта лінією:

- затоплення при максимальному повеневому рівні води, що повторюється один раз на десять років;
- берегоруйнування;
- тимчасового та постійного підтоплення земель;
- ерозійної активності;
- берегових схилів і сильноеродованих земель.

Розміри водоохоронних зон повинні прийматись відповідно до СОУ ДКЗР 00032632-005:2009 (стандарт Держкомзему «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон. Правила розроблення» [39]). Розроблення проекту землеустрою передбачає проведення підготовчих робіт, що включають вивчення та аналіз:

- рельєфу місцевості, затоплення, підтоплення, інтенсивності берегоруйнування, конструкції інженерного захисту берега;
- цільового призначення земельних ділянок, що передбачається включити до складу водоохоронної зони.

Для водойм на території Петрівської сільської ради, враховуючи схили високої стрімкості, водно-ерозійний тип рельєфу, типи (види) ґрунтового покриву, цільове призначення суміжних земель (основна задача – знайти баланс між створенням сприятливого режиму водного об'єкту та

максимально раціональним використанням сільськогосподарських угідь землекористування), дипломним проектом рекомендується встановити такі водоохоронні зони:

- для ставка площею 22,1769га – 200м,
- для ставків площею 7,0762 та 3,1219га – 150 м,
- для струмків – 25м.

На території водоохоронної зони забороняється згідно ст. 87 Водного кодексу України [6]:

- використання стійких і сильнодіючих пестицидів;
- влаштування кладовищ, скотомогильників, звалищ, полів фільтрації;
- скидання неочищених стічних вод, використовуючи рель'єф місцевості (балки, пониззя, кар'єри тощо), а також у потічки.

Ще одним видом водоохоронних обмежень є встановлення з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності прибережних захисних смуг вздовж ставків та річок Петрівської сільської ради.

Прибережні захисні смуги встановлюються навколо водойм уздовж урізу води (у меженний період) шириною:

- для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею менш як 3 гектари – 25 метрів;
- для середніх річок, водосховищ на них, водойм, а також ставків площею понад 3 гектари – 50 метрів;
- для великих річок, водосховищ на них та озер – 100 метрів.

При крутизні схилів більше трьох градусів мінімальна ширина прибережної захисної смуги подвоюється.

Для всіх ставків з врахуванням стрімкості схилів, що примикають до водойм, дипломним проектом рекомендується встановити прибережну захисну смугу розміром 100м. Для струмків розмір прибережної захисної смуги – 25м.

Враховуючи Порядок користування землями водного фонду, на територію прибережної захисної смуги ставків та річок дипломним проектом передбачено встановлення наступних заборон:

- розорювання земель (крім підготовки ґрунту для залуження і залісення), а також садівництво та городництво;
- зберігання та застосування пестицидів і добрив;
- влаштування літніх таборів для худоби;
- будівництво будь-яких споруд (крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних), у тому числі баз відпочинку, дач, гаражів та стоянок автомобілів;
- миття і обслуговування транспортних засобів та техніки;
- влаштування звалищ сміття, гноєсховищ, накопичувачів рідких і твердих відходів виробництва, кладовищ, скотомогильників, полів фільтрації тощо.

Характеристика запроєктованих на території Петрівської сільської ради обмежень з визначенням назви обмеження, розміру, коду згідно класифікатора, нормативно-правового підґрунтя та переліку заборон, наведена у таблиці 3.9.

Для отримання повної інформації щодо кількості земель, що підпадають під обмеження господарської діяльності внаслідок встановлення обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області розраховуємо експлікацію земель обмеженого використання (таблицю 3.10).

Таблиці 3.9.

Таблиці 3.10.

3.4 Державна реєстрація права обмеженого користування

Стаття 182 Цивільного кодексу України [43] визначає, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

Земельний кодекс визначає, що обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Тобто, для набуття юридичної сили запроєктованих у дипломному проекті обмежень у використанні земель Петрівської сільської ради, необхідно провести їх державну реєстрацію.

Загальний порядок внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель визначено статтею 28 однойменного закону.

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.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель здійснюється на підставі заяви:

- власника земельної ділянки, 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.

Для державної реєстрації обмеження у використанні земель заявник подає Державному кадастровому реєстратору, який здійснює державну реєстрацію таких обмежень:

- заяву про державну реєстрацію обмеження за формою, встановленою Порядком ведення Державного земельного кадастру;
- документ, що підтверджує виникнення, зміну та припинення обмеження;
- електронний документ, що містить результати робіт із землеустрою;
- документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації обмеження у використанні земель.

Державна реєстрація обмеження у використанні земель або мотивована відмова у такій реєстрації здійснюється протягом чотирнадцяти робочих днів з дати реєстрації заяви. Відмова у здійсненні державної реєстрації обмеження у використанні земель надається у разі, якщо:

- обмеження згідно із законом не підлягає державній реєстрації;
- обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;
- із заявою про державну реєстрацію звернулася неналежна особа;
- подані документи не відповідають вимогам законодавства;
- заявлене обмеження вже зареєстровано.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється:

- у процесі державної реєстрації земельних ділянок та внесення змін до відомостей про них;
- на підставі заяви 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, в порядку, визначеному статтею 32 Закону України «Про державний земельний кадастр».

До Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про обмеження у використанні земель:

- назва та код (номер) обмеження (в цілому і за окремими контурами);
- контури обмеження з координатами їх поворотних точок та довжиною;
- площа обмеження (в цілому і за окремими контурами);
- перелік заборонених видів діяльності та обов'язків щодо вчинення певних дій з посиланням на нормативно-правові акти, згідно з якими встановлено обмеження, строк дії обмеження;
- опис режимоутворюючого об'єкта (за його наявності): найменування; контури меж режимоутворюючого об'єкта з координатами поворотних точок та довжиною; площа (в цілому і за окремими контурами); характеристики, що обумовлюють встановлення обмеження;
- інформація про документи, на підставі яких встановлено обмеження (назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, за якою встановлено обмеження, найменування органу, що його прийняв, дата, з якої діє обмеження), електронні копії таких документів.

На підтвердження внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, здійснюється безоплатно.

РОЗДІЛ 4

ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО ПРИРОДНОГО СЕРЕДОВИЩА

Земельні ресурси є важливим компонентом природи, вони є основним засобом виробництва в сільському господарстві, а також слугують основою для розміщення підприємств усіх галузей агропромислового комплексу країни. У сільському господарстві земля виступає як предметом, так і засобом праці. Особливостями землі є її територіальна обмеженість, незамінність, стабільність просторового розміщення, здатність до відтворення родючості та ін.

Земельні ресурси мають ряд властивостей і особливостей, які не залежать від системи суспільних відносин і які не притаманні іншим засобам виробництва. Це, зокрема, те, що земля є продуктом природи і виникла та існує незалежно від волі і свідомості людини. По-друге, земля на відміну від інших засобів виробництва, в процесі використання не зношується, не зменшує свої корисні властивості. По-третє, використання землі пов'язане з просторовою постійністю місця та обмеженістю території, в той час як інші засоби виробництва в міру розвитку продуктивних сил кількісно збільшуються і якісно видозмінюються [13].

Використання земельних ресурсів України на сьогодні не відповідає вимогам раціонального природокористування. Порушено екологічно допустимі співвідношення площ рілля, лісових і водних територій, природних кормових угідь, що негативно впливає на стійкість сільськогосподарського ландшафту. Деградація ґрунтового покриву досягла загрозливих темпів, найбільшу роль серед них відіграють ерозійні процеси.

Питання збереження і охорони землі посідають чинне місце в законодавстві України, яке враховує специфіку земель як засобу виробництва та умови життєдіяльності людей, об'єктивну обмеженість землі у просторі, незмінність її розташування, нерозривний зв'язок з природним середовищем.

Відповідно до ст.162 Земельного кодексу України, охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів які спрямовані на: раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення та підвищення родючості земель, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення.

Стаття 14 Конституції передбачає, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Таке конституційне положення є підставою для правової охорони землі як основного елемента навколишнього природного середовища. Правова охорона землі передбачає систему правових засобів, за допомогою яких здійснюються заходи з відновлення, підтримання та покращання якісного стану земель. Ця охорона спрямована насамперед на забезпечення раціонального використання землі, відновлення, збереження і підвищення родючості ґрунтів, поліпшення інших корисних властивостей землі. Крім того, вона має на меті забезпечення захисту земель від негативного впливу антропогенної діяльності (псування, забруднення) та шкідливих природних процесів (вітрова, водяна ерозія).

Правовому регулюванню охорони земель присвячений Закон України загального характеру – «Про охорону навколишнього природного середовища» і низка спеціальних законів по використанню, охороні та відтворенню окремих природних ресурсів – Земельний кодекс, Кодекс про надра, Лісовий кодекс, Водний кодекс. Кожний з цих законів, поряд з положеннями щодо регулювання відносин з використання природних ресурсів, містить окремі розділи з їх охорони і відтворення. У зв'язку з тим, що всі ці природні ресурси є різною формою цільового використання землі (в тому числі і сільськогосподарського), вони становлять частину єдиного земельного фонду, і, таким чином, питання збереження окремих природних ресурсів так чи інакше пов'язане з охороною і використанням землі.

Закон, охороняючи землю, закріплює у правових нормах певні вимоги, які необхідно враховувати всім землевласникам і землекористувачам, що здійснюють заходи виробничо-господарського, економічного або наукового характеру. Передусім, це проявляється у наявності їх обов'язків щодо землі (Закон «Про селянське (фермерське) господарство», Земельний кодекс, «Про оренду землі»).

Земельний кодекс, як головний закон, що регулює земельні відносини, містить розділ присвячений охороні земель. Глава 26 Земельного кодексу визначає завдання, зміст і порядок охорони земель, передбачає систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів.

В Україні відбувається інтенсивна деградація ґрунтів, що характеризується негативним балансом поживних речовин та постійною втратою гумусу. Передбачені Земельним кодексом заходи з охорони земель спрямовані на боротьбу з природними та штучними процесами, які погіршують стан ґрунтів. До них належать заходи по запобіганню ерозії ґрунтів: організаційно-господарські – правильне розміщення на землі різних господарських об'єктів, систематичне спостереження за станом земель і правильністю їх використання; агротехнічні – застосування належних засобів обробітку ґрунту та вирощування сільськогосподарських культур, введення спеціальних протиерозійних сівозмін; лісомеліоративні – влаштування лісозахисних насаджень.

Законом передбачені гранично допустимі концентрації хімічних, радіоактивних та інших шкідливих речовин у ґрунті і порядок їх визначення. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

Проведені дослідження показали, що земельні інтереси є різновидом екологічних інтересів. Останні як родовий об'єкт, визначається щодо об'єктивного існування особливого роду ставлення соціальних суб'єктів до екологічних потреб та інших екологічних умов життя, які дозволять забезпечити їм нормальну життєдіяльність і екологічну рівновагу в навколишньому природному середовищі. Оскільки правові форми реалізації земельних інтересів є динамічними і повинні постійно вдосконалюватися в напрямку найбільш оптимального відображення земельних інтересів відповідних суб'єктів то ці положення формують сутність обмежень та обтяжень у використанні земель і мають враховуватися при їх формуванні [13].

Обмеження земельних прав суб'єктів фактично мають запобіжний характер. Отже, встановлення таких обмежень у законодавчому порядку при використанні земель сільськогосподарського призначення сприятиме запобіганню їх деградації [23].

Основна мета встановлення обмежень та обтяжень у використанні земель – це реалізація права людини на сприятливе для її здоров'я і добробуту довкілля через забезпечення збалансованого соціально-економічного розвитку, збереження якості довкілля і невиснажливе використання земельних ресурсів. При цьому йде мова про процес формування напрямів забезпечення сталого землекористування. Теоретичне осмислення функціональних властивостей обмежень землекористування і суспільної ролі землі як поліфункціонального соціоприродного ресурсу має вирішальне значення для методологічних і методичних основ сталого розвитку у контексті сталого землекористування [13].

ВИСНОВКИ

Встановлення обмежень у використанні земель є одним із найсуттєвіших механізмів регулювання земельних відносин у сучасній системі управління земельними ресурсами та реалізації публічних інтересів щодо охорони і раціонального використання природних ресурсів. У зв'язку зі створенням систем державного земельного та містобудівного кадастрів постають питання нормативно-правових, методичних, технологічних та інших аспектів встановлення і реєстрації цих обмежень у сучасних багатоцільових кадастрах на основі використання ГІС-технологій [27].

Метою розробки дипломного проекту було встановлення меж територій з обмеженим господарським використанням навколо режимоутворюючих об'єктів Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області для раціонального використання земельних ресурсів та запобігання забрудненню навколишнього природного середовища.

Огляд інституційного забезпечення та наукових праць показав, що в Україні виявлено велику кількість нормативно-правових актів, що регулюють розміри охоронних зон, проте у деяких випадках це призводить до неоднозначності, як у термінології, так і під час проектування. Науковці вказують на недоліки в чинному законодавстві, наголошують на відсутній взаємодії між нормативно-правовими актами та недослідженість питання в цілому.

Збір та підготовка відомостей про землі Петрівської сільської ради для внесення до державного земельного кадастру передбачав аналіз території збір відомостей щодо загальної площі, меж сільської ради, складу угідь та цільового призначення земель, розподілу земель за категоріями і формами власності. Також була підготовлена інформація щодо розподілу сільськогосподарських угідь за якісною характеристикою – стрімкістю схилів..

На підставі аналізу сучасного стану організації землекористування, на території Петрівської сільської ради виявлені режимоутворюючі об'єкти, які потребують встановлення обмежень господарської діяльності для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, збереження якості довкілля і невиснажливе використання земельних ресурсів. Такими об'єктами є: водойми, лінії електропередачі, газопровід, станція мобільного зв'язку кладовище, господарські двори та молочна ферма.

Склад обмежень у використанні земель та їх межі (зони територій, на яких вони встановлюються), знаходяться в прямій залежності від категорії земель, цільового призначення і дозволеного використання земельної ділянки, призначення режимоутворюючого об'єкта, його параметрів, конструкції і ступеня впливу на навколишнє середовище, перспективного використання території та інших факторів.

Для захисту та збереження водойм Петрівської сільської ради, дипломним проектом рекомендується встановити прибережну захисну смугу для всіх ставків з врахуванням стрімкості схилів, що примикають до водойм, розміром 100м, для струмків – 25м.

Розміри водоохоронних зон: для ставка площею 22,1769га – 200м, для ставків площею 7,0762 та 3,1219га – 150 м, для струмків – 25м.

На території Петрівської сільської ради є мережа ліній електропередачі напругою 330кВ. Охоронна зона становитиме 30м по обидві лінії від крайніх проводів за умови їх невідхильного положення.

Територією Петрівської сільської ради проходить газопровід II класу, діаметром 300мм. Охоронна зона об'єктів магістрального трубопровідного транспорту, враховуючи клас газопроводу, діаметр труби та керуючись додатком 1 до Правил охорони магістральних трубопроводів, складає 75м по обидві сторони газопроводу.

На території Петрівської сільської ради розміщена станція мобільного зв'язку ПрАт «Київстар», що також є режимоутворюючим об'єктом. За даними розрахунків, приведених у ДПТ «Для будівництва

базової станції за межами населеного пункту с. Петрівка Петрівської сільської ради», враховуючи напрямки випромінювання антен, немає необхідності встановлювати навколо станції мобільного зв'язку санітарно-захисну зону, проте на території прилеглий до місця розташування базової станції (по висоті і дальності) встановлюється зона обмеження забудови.

Встановлення санітарно-захисних зон потребують господарські двори, молочна ферма та кладовище. Дипломним проектом передбачені наступні розміри санітарно-захисних зон:

- господарські двори – 100м,
- молочна ферма м – 300м,
- кладовище – 300м.

Державна реєстрація обмежень у використанні земель здійснюється, як частина сформованої земельної ділянки. Для перспективи створення єдиного шару обмежень необхідно формувати охоронні зони, як окремі об'єкти незалежно сформованих земельних ділянок, на користь яких вони встановлюються. Охоронні зони мають окремі межі, просторові характеристики, власника, юридичний статус, проходять державну реєстрацію, мають свої особливості по використанню земельної ділянки та відображаються окремим шаром на публічній кадастровій карті.

Розроблення проекту землеустрою щодо встановлення обмежень у використанні земель на території Петрівської сільської ради Білгород-Дністровського району Одеської області та внесення інформації про обмеження до бази даних державного земельного кадастру, забезпечать раціональне та ефективне використання земель, оскільки в час прогресивних технологій та великої кількості інформації, кадастрові системи є важливим інструментом у прийнятті управлінських рішень, а інформація, що міститься в них, забезпечить прийняття науково-обґрунтованих рішень у сфері організації раціонального використання та охорони земель усіх без виключення категорій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Аксененок Г. А. Общая теория советского земельного права / Аксененок Г. А., Иконицкая И. А., Краснов Н. И. – М. : Наука, 1983. – 360 с., с. 349.
2. Басай О.В. Принципи цивільного права України: теорія і практика: монографія / О.В. Басай. – Івано-Франківськ: Сімик, 2013. – 428 с, с. 71
3. Бондарчук Н.В. Правовий режим земель авіаційного транспорту України: автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.06 / Бондарчук Н.В. ; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. - К., 2011. - 19 с. URL: <http://dspace.nbuiv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/9065/75-Bondarchuk.pdf?sequence=1>. (дата звернення: 10.12.2019).
4. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.06 / Бусуйок Д.В.; НАН України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. - К., 2005. - 22 с. URL http://www.irbis-nbuiv.gov.ua/cgi-bin/irbis_low/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=ARD&P21DBN=ARD&Z21ID=&Image_file_name=DOC/2005/05bdvpu.zip&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1 (дата звернення: 10.12.2019).
5. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / О. Г. Бондар. – К., 2005. – 20 с., с. 8.
6. Водний кодекс України, від 06.06.1995 № 213/95-ВР III із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-вр> (дата звернення: 4.12.2019).

7. Головні теми сталого розвитку. Земельні ресурси. URL: <http://www.sd4ua.org/golovni-temi-stalogo-rozvitku/zemelni-resursi/> (дата звернення: 5.12.2019)

8. Головня І. Я. Правова природа обмежень права власності на земельну ділянку / І. Я. Головня // Часопис цивілістики. - 2014. - Вип. 17. - С. 106-110. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chac_2014_17_22 (дата звернення: 9.12.2019).

9. Державний кадастр території та об'єктів природно-заповідного фонду. URL: <http://pzf.menr.gov.ua/%D0%BF%D0%B7%D1%84-%D1%83%D0%BA%D1%80%D0%B0%.html>. (дата звернення 9.12.2019р).

10. ДБН Б.2.2-12:2019 ДБН «Планування та забудова території». URL: <http://dreamdim.ua/wp-content/uploads/2019/07/DBN-B22-12-2019.pdf> (дата звернення: 8.12.2019).

11. ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0044481-92> (дата звернення: 8.12.2019).

12. Донець О.В. Правовий режим земель історико-культурного призначення: автореф. дис. канд. юр. наук: спец. 12.00.06. Харків, 2010.21с., с. 6

13. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель: автореф. дис. канд. юрид. наук : 08.00.06 / Й.М. Дорош; КМ України, Нац. аграрний ун-т. - К., 2007. - 32 с. - укр. URL: http://irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=ARD&P21DBN=ARD&Z21ID=&Image_file_name=DOC/2007/07dymovz.zip&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1 (дата звернення: 5.12.2019).

14. ДПТ «Для будівництва базової станції за межами населеного пункту с. Петрівка Петрівської сільської ради». URL: http://kam-buzrda.gov.ua/wp-content/uploads/2014/05/zapyska_Kyjivstar-Dolyny.docx (дата звернення: 8.12.2019).

15. ДСанПіН 2.2.2.028-99 «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населеному пункті України» від 22.02.1999 року. – URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0028588-99?lang=ru> (дата звернення: 16.11.2019).

16. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», від 06.09.2012 року № 5245-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5245-17> (дата звернення: 4.12.2019).

17. Закон України «Про Державний земельний кадастр», від 07.07.2011 № 3613-VI III із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення: 12.06.2019).

18. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV, із змінами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 12.12.2019).

19. Закон України «Про землеустрій», від 22.05.2003 № 858-IV із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення: 8.06.2019).

20. Земельне право України: загальна частина: навч. посібн. / А.І. Ріпенко, О.М. Пашенко. - О.: 2013, - 80с.

21. Земельний кодекс України, від 25.10.2001 № 2768-III із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 15.11.2019).

22. Кабытов Н.П. Выкуп земельного участка как основание прекращения права частной собственности: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Н.П. Кабытов. – Самара, 2004. – 214 с., с. 40-41

23. Конишева О.В. Правове забезпечення запобігання деградації земель сільськогосподарського призначення : дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Конишева Олена Василівна ; Національна юридична академія України ім. Ярослава Мудрого. - Х., 2002. - 174 арк. - арк. 159-174.

24. Конституція України, від 28.06.1996 № 254к/96-ВР із змінами.
URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр> (дата звернення: 4.06.2019).

25. Крассов О. И. Понятие и содержание правового режима / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 20–24., с. 23.

26. Кулинич П. Ф. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Ф. Кулинич // Право України. – 2009. – № 9. – С. 22–29.

27. Лященко А. Концептуальні засади геоінформаційного моделювання зон обмежень та їх реєстрації у земельному та містобудівному кадастрах / А. Лященко, Ю. Кравченко, Д. Горковчук // Сучасні досягнення геодезичної науки та виробництва. - 2015. - Вип. 2. - С. 61-68. - URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/sdgn_2015_2_17 (дата звернення: 5.12.2019)

28. Мироненко І.В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні. автореф. дис. канд. юрид. наук : 12.00.06 /І.В. Мироненко; Інститут держави і права імені В.М. Корецького Національної академії наук України. – Київ, 2008. - 18 с. - укр. URL: http://www.irbis-nbuv.gov.ua/cgi-bin/irbis_low/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=ARD&P21DBN=ARD&Z21ID=&Image_file_name=DOC/2008/08mivvzu.zip&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1 (дата звернення: 12.12.2019).

29. Мурзина Н.Ю. Пределы осуществления права собственности / Н.Ю. Мурзина // Российский юридический журнал. – 1996. – № 4. – С. 28-32., с. 218

30. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів (нині – Держгеокадастр) від 3.07.2010 року № 548 з змінами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10> (дата звернення: 02.12.2019).

31. Наказ Міністерства охорони здоров'я України «Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови

населених пунктів» №173 від 19.06.1996 року.– URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96> (дата звернення: 10.12.2019).

32. Петлюк Ю. С. Правовий режим земель оздоровчого призначення : дис.... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Петлюк Юрій Степанович. – К., 2009. – 195 с., с. 41

33. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», від 17.10.2012 № 1051 із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п> (дата звернення: 02.12.2019).

34. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів» № 1747 від 16 листопада 2002 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1747-2002-%D0%BF> (дата звернення: 1.12.2019).

35. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку користування землями водного фонду» від 13.05.96р. № 502.– URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/502-96-%D0%BF> (дата звернення: 17.11.2019).

36. Постанова Кабінету міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» № 209 від 4.03.1997 року. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/209-97-%D0%BF> (дата звернення: 14.11.2019).

37. Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них» від 08.05.1996 № 486. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/486-96-%D0%BF> (дата звернення: 17.11.2019).

38. Публічна кадастрова карта. URL: <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta> (дата звернення: 10.12.2019).

39. СОУ ДКЗР 00032632-005:2009 (стандарт Держкомзему «Землеустрій. Проекти землеустрою щодо створення водоохоронних зон.

Правила розроблення»). URL: <https://www.twirpx.com/file/2712757/> (дата звернення: 16.11.2019).

40. Тоцька К.М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект. дис. канд. юр. наук: 12.00.03 / Тоцька Катерина Миколаївна. – Х., 2015. – 226с. URL: <http://ekhnuir.univer.kharkov.ua/handle/123456789/10759> (дата звернення: 9.12.2019).

41. Федорович В. Обмеження прав на землю. URL: <http://www.lawyer.org.ua/?w=r&i=100&d=433> (дата звернення: 11.12.2019).

42. Федчишин Д. В. Обмеження при здійсненні права власності на земельні ділянки різних категорій земель / Д. В. Федчишин // Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція. - 2018. - Вип. 33. - С. 112-115. URL: <http://nbuv.gov.ua/UJRN/> (дата звернення 9.12.2019р).

43. Цивільний кодекс України, від 16.01.2003 № 435-IV із змінами. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення: 5.06.2019).

44. Шихалева О.В. Земельный участок как объект гражданских прав: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / О.В. Шихалева. – Екатеринбург, 2006. – 165 с.

45. Лісовий кодекс України, від 21.01.1994 № 3852-XII із змінами. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12/ed19940121> (дата звернення: 15.12.2019).