

Юхно Альона

к.е.н., асистент

Державний біотехнологічний університет

Гопцій Дмитро

канд. екон. наук, доцент

кафедра управління земельними ресурсами та кадастру

Державний біотехнологічний університет

м. Харків, Україна

Alona Iukhno

PhD in Economics, Assistant

Dmytro Hoptsi

PhD in Economics, Docent

Department of Land Management and Cadastre

State Biotechnological University

Kharkiv, Ukraine

УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

LAND RESOURCES MANAGEMENT UNITED TERRITORIAL COMMUNITIES

Земля є основним національним багатством України та українців, що закріплено в ст. 13 Конституції України [1].

Управління земельними ресурсами здійснюється законодавчими, виконавчими органами влади та органами місцевого самоврядування, які регулюють земельні відносини і визначають загальну стратегію розвитку системи землеволодіння і землекористування, правотворчості, правоохоронної діяльності тощо. Зміст діяльності відповідних органів з управління земельними ресурсами полягає в прогнозуванні і плануванні використання земельних ресурсів, що забезпечується Державним земельним кадастром, землеустроєм, супутниковим картографуванням, геодезичними роботами тощо.

Забезпечення економічно правильного та ефективного управління земельними ресурсами є дуже важливим при функціонуванні об'єднаної територіальної громади.

Об'єднана територіальна громада (ОТГ) є спеціальним адміністративно-територіальним утворенням, сформованим в Україні під час реформи децентралізації у 2015-2020 рр. шляхом добровільного об'єднання суміжних сільських, селищних та міських рад [2].

Планування управління земельними ресурсами на місцевому рівні відбувається шляхом розроблення спеціальної містобудівної документації, що одночасно є землевпорядною документацією, – Комплексного плану просторового розвитку територій, який поширює дію на всі землі, що входять до складу об'єднаної територіальної громади, та дозволяє територіальній громаді визначати орієнтири щодо планування та забудови власної території.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту території та населення від небезпечних природних і техногенних процесів, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування

екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території. Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами.

Комплексний план повинен включати планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади, а також: генеральний план населеного пункту - адміністративного центру територіальної громади; генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього; генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням); планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України; детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням); межі функціональних зон усієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів та включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів); історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України.

Отже, комплексний план просторового розвитку території повинен врегулювати питання цільового призначення земельних ділянок та функціонального використання території - безпосередньо встановлення функціональних зон на території населених пунктів. Питання неузгодженості між цільовим призначенням та функціональним використанням у реєстрах підчас створювали проблеми для землевласників та землекористувачів у використанні належних їм ділянок, а механізм їх вирішення не був належним чином врегульований на законодавчому рівні.

Функціональні зони, визначені відповідно до комплексного плану просторового розвитку території або генеральним планом окремого населеного пункту, визначатимуть набір дозволених видів цільового призначення земельних ділянок в межах певної території. Класифікатор видів функціонального призначення територій та дозволених в їх межах видів цільового призначення земельних ділянок має бути встановлений Кабінетом Міністрів України.

База даних Державного земельного кадастру при реєстрації земельних ділянок поповнюватиметься інформацією не лише про цільове призначення земельних ділянок, а й про функціональні зони, в межах яких будуть розташовані ці ділянки.

Дана інформація буде використовуватися для ведення земельного та містобудівного кадастрів.

Зміна цільового призначення земельних ділянок буде здійснюватися без розроблення документації із землеустрою з моменту внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони (з 1 січня 2025 року або раніше за умови розробки та затвердження комплексного плану просторового розвитку території). Землекористувачі ділянок державної або комунальної власності, що належать до земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (за винятком земель природно-заповідного фонду), на яких розташовані їхні будівлі або споруди, отримають змогу безпосередньо звертатись до кадастрового реєстратора із заявою про зміну цільового призначення таких ділянок в межах визначеного

виду функціонального призначення території без прийняття відповідних рішень органом виконавчої влади або місцевого самоврядування.

З метою забезпечення інтересів держави, територіальних громад, а також власників нерухомого майна відомості про межі територій, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, зазначаються у комплексних планах просторового розвитку території територіальних громад, генеральних планах населених пунктів, детальних планах території. Відомості про такі межі вносяться до Державного земельного кадастру.

Комплексний план просторового розвитку території на місцевому рівні буде розроблятися з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані. Комплексний план просторового розвитку територій буде включати наступні електронні документи в таких форматах: File Geodatabase (GDB), у якому міститься повний набір просторових даних та метаданих документації; eXtensible Markup Language (XML), у якому міститься набір відомостей, які відповідно до законодавства підлягають внесенню до Державного земельного кадастру, вимоги до змісту, структури і технічних характеристик якого встановлені Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 [3]; Adobe Portable Document Format (PDF), у яких містяться текстові, табличні та графічні матеріали документації. Пакети файлів будуть створюватися у форматі Lempel Ziv Welch (ZIP).

Перші комплексні плани просторового розвитку території по Харківській області як пілотні проекти були розроблені на територію Пісочинської та Роганської об'єднаних територіальних громад.

При управлінні земельними ресурсами на основі розробленого комплексного плану просторового розвитку територій важливим є питання раціонального та ефективного використання земель громади. Це питання є особливо актуальним в умовах післявоєнної відбудови України.

Потрібно зосередити увагу яким чином можна залучити інвесторів, використовуючи потенціал наявних земельних ресурсів. Наприклад, продумати, де можна встановити сонячні батареї, де збудувати ферму, а де розчистити та відкрити водойму для відпочинку місцевих мешканців. Іншими словами, запропонувати варіанти для започаткування бізнесу та створення нових робочих місць. Ці земельні ділянки потрібно не тільки визначити, але й показати на карті. Звісно, при використанні земель та розпорядженні ними необхідно врахувати державні, громадські та приватні інтереси. Задля цього громада має зібрати Робочу групу, куди входитимуть представники носіїв таких інтересів. Разом із цією групою необхідно розробити карту-схему перспективного використання й охорони земель громади, що враховуватиме всі інтереси. Збереження лісів та насаджень, громади як учасники нових земельних відносин теж мають враховувати при плануванні своїх територій питання екології. Громадам необхідно позначити на своїх картах землі, які призначені для насадження лісів та створення рекреаційних об'єктів, закладення або відновлення лісосмуг та інших полезахисних насаджень. Крім того, необхідно показати землі для проведення гідротехнічної меліорації й консервації малопродуктивних та техногенно забруднених земель, визначивши, як такі території можуть сприяти покращенню стану екології у майбутньому. Те ж саме треба зробити й відносно об'єктів культурної спадщини та їхніх охоронних зон.

З метою ефективного управління земельними ресурсами об'єднаної територіальної громади всі ці напрямки необхідно врахувати і відобразити при розробці комплексного плану розвитку території.

Перелік використаних джерел

1. Конституція України: у ред. від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1996. № 30.
2. Децентралізація дає можливості. URL: <https://decentralization.gov.ua/about> / (дата звернення: 24.05.2022).
3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України №1051 від 17 жовтня 2012 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text> / (дата звернення: 24.05.2022).