

УДК 711.628.332

О.С. Можаровська,  
Київський національний університет будівництва та архітектури

## НАПРЯМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ ІНФОРМАЦІЙНОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ВСТАНОВЛЕННЯ ОБМЕЖЕНЬ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

*Наявні проблеми інформаційного забезпечення, які виникають при встановленні та реєстрації обмежень прав на землю. Нормативно-правове забезпечення України в інформаційному сенсі носить фрагментальний характер. У зв'язку із встановленням обмежень щодо режимоутворюючих об'єктів виникають проблеми багатогалузевості та багатоджерельності під час застосування правил і норм щодо їх встановлення, реєстрації та розроблення відповідної документації.*

**Ключові слова:** *обмеження прав на землю, режимоутворюючі об'єкти, фрагментарність нормативно-правового забезпечення, класифікатор режимоутворюючих об'єктів*

### Вступ.

Обмеження прав у використанні земель належить до одного із найсуттєвіших механізмів регулювання земельних відносин та реалізації публічних інтересів щодо охорони і раціонального використання природних ресурсів. Нормативно-правове забезпечення в процесі встановлення та реєстрації обмежень ґрунтується на фундаментальних положеннях основного закону, Конституції України, в якому визначається можливість обмеження прав і свобод людини та громадянина в такій мірі, яка буде забезпечувати захист основ конституційного устрою, моральності, здоров'я, прав та захист законних інтересів інших осіб.

В інформаційному сенсі нормативно-правове забезпечення України (наразі, як і в багатьох інших країнах) носить фрагментальний характер, оскільки обмеження встановлюються щодо режимоутворюючих об'єктів, що породжує багатогалузевість проблеми та багатоджерельність правил і норм щодо їх встановлення та реєстрації, а також розроблення відповідної документації.

В роботі розглядаються проблеми інформаційного забезпечення, які виникають при встановленні та реєстрації обмежень прав на землю. Ці проблеми обумовлюються тим, що кожен окремий вид обмежень регулюється багатьма законами та нормативно-правовими актами, які мають фрагментарний та багатогалузевий характер. Удосконалення інформаційного забезпечення

спрямоване на систематизацію процесів, що стосуються як самих об'єктів права, так і самих об'єктів обмежень. Це має сприяти поліпшенню самого процесу встановлення та реєстрації обмежень, а також використання інформації про них як органами державного й органами місцевого самоврядування, так потенційними інвесторами та громадянами. Метою створення такої системи є інформаційна підтримка органів державної влади і органів місцевого самоврядування, а також громадян (власників земельних ділянок, інвесторів) щодо інформації про обмеження та її використання.

**Аналіз стану проблеми та постановка задачі.** У зв'язку з реалізацією земельної реформи, створенням системи Державного земельного кадастру, удосконаленням системи регулювання містобудівної діяльності, охорони та раціонального використання земельних та інших природних ресурсів, тематика нормативно-правових, методичних, технологічних та інших аспектів встановлення і реєстрації обмежень стала предметом дослідження в багатьох публікаціях вітчизняних та закордонних науковців і практиків.

Питання розроблення та застосування геоінформаційних технологій в містобудівній та землевпорядній практиці для розроблення проектної документації щодо визначення та встановлення меж зон обмежень розглядається в роботах вітчизняних науковців [13 – 18]. В працях [14, 19] започатковано наукові основи сучасних інформаційних кадастрових систем в Україні.

Більшість авторів характеризують сучасне нормативно-правове забезпечення щодо обмеження прав землекористування як фрагментарне, оскільки воно є предметом багатьох законів та інших нормативно-правових документів, зокрема: законів України «Про Державний земельний кадастр», «Про землеустрій», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», «Про містобудівну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності» та понад двох десятків нормативних актів. Це обумовлює низьку інформованість землевласників в правових питаннях при реєстрації земельних ділянок та здійсненні виробничої діяльності на них, ускладнює процеси розроблення й узгодження проектної землевпорядної та містобудівної документації, а також її використання при реєстрації обмежень та в практичній діяльності органів державної влади і органів місцевого самоврядування в питаннях регулювання земельних відносин.

В наукових працях велика увага надається класифікації обмежень, оскільки існують різні підходи як у визначенні самого поняття обмежень прав на землю, так і їх видів [1, 6, 8, 10].

**Виклад основного матеріалу дослідження.**

Виходячи із самої природи та призначення інституту встановлення обмежень, як важливого компонента регулювання земельних відносин в інтересах охорони та сталого розвитку територій, до основних завдань вдосконалення інформаційного забезпечення встановлення та реєстрації обмежень в земельному та містобудівному кадастрі слід віднести:

створення єдиної системи класифікації режимоутворюючих об'єктів та видів обмежень і територіальних зон;

систематизації інформаційних ресурсів нормативно-правового регулювання питань встановлення й реєстрації обмежень;

формування комп'ютерної бази даних нормативно-правових документів і технічних регламентів та методик щодо обмежувального зонування території, підготовки та випуску відповідної землевпорядної та проектної документації;

розроблення бази формалізованих знань щодо правил встановлення зон обмежень у використанні земель навколо різних видів режимоутворюючих об'єктів;

розроблення баз геопросторових даних та спеціалізованих програмних засобів геоінформаційних систем для проектування зон обмежень, автоматизації підготовки й випуску відповідної землевпорядної та проектної документації;

розроблення системи електронних документів для забезпечення інформаційної взаємодії систем підготовки землевпорядної та проектної документації, її затвердження та реєстрації обмежень в кадастрових системах;

створення геопорталів для забезпечення широкого доступу громадян до інформаційних ресурсів про обмеження у використанні земель як важливої складової відкритих (публічних) даних земельного та містобудівного кадастрів.

Першочерговим завданням вдосконалення інформаційного забезпечення встановлення та реєстрації обмежень в земельному та містобудівному кадастрі є створення єдиної системи класифікації режимоутворюючих об'єктів та видів обмежень і територіальних зон. Це завдання пов'язане з тим, що нормативно-правовими документами різних відомств визначаються різні класифікатори режимоутворюючих об'єктів, а також різні методики щодо присвоєння кодів цим об'єктам. Тому систематизація інформаційних ресурсів нормативно-правового регулювання з питань встановлення та реєстрації обмежень є важливим етапом на шляху їх вдосконалення.

Завдання формування комп'ютерної системи бази знань щодо правил встановлення зон обмежень у використанні земель навколо різних видів режимоутворюючих об'єктів, а також розроблення баз геопросторових даних обумовлені наступними факторами: 1) множинністю законів та нормативно-

правових актів, щодо порядку встановлення обмежень, як розділів земельного, лісового, водного, містобудівного, природоохоронного законодавства; 2) орієнтованістю на традиційні (паперові) технології формування проектної документації щодо встановлення меж зон обмежень та її використання; 3) відсутністю єдиних вимог щодо картографічного та інформаційного забезпечення виконання такої проектної документації; 4) відсутністю уніфікованих інформаційних моделей даних про обмеження, технології їх створення та кадастрового обліку і електронної публікації на відкритих порталах для широкого використання у відповідності до законодавства України.

Розроблення системи електронних документів та створення геопорталів є також одним із важливих моментів вдосконалення інформаційного забезпечення встановлення та реєстрації обмежень в земельному та містобудівному кадастрах. Система електронних документів дозволить значною мірою скоротити часовий показник під час підготовки землевпорядної та проектної документацій, а створення геопорталів щодо обмежень у використанні земель дасть змогу широкому загалу людей користуватись відповідною інформацією.

Розроблення баз геопросторових даних та спеціалізованих програмних засобів геоінформаційних систем для проектування зон обмежень є актуальним не тільки для України, але й для інших країн світу. Європейський проект INSPIRE визначає головні положення, принципи та методи розробки або вдосконалення систем просторових даних та їх метаданих [21].

**Висновки.** Як було зазначено вище, земельне нормативно-правове забезпечення України характеризується своєю фрагментарністю та багатоджерельністю. У зв'язку із реалізацією земельної реформи та подальшим розвитком ринку землі України, необхідно задовольнити технологію від проектування до реєстрації обмежень землекористування та забезпечити публічність інформації відповідно до законодавства.

### Література

1. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України: Монографія / Діана Вікторівна Бусуйок. – К.: ТОВ „Видавництво „юридична думка”, 2006. – 144 с.
2. Земельне право України: Підручник / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; — К.: Юрінком Інтер, 2004. — 368 с.
3. Земельное право: учебник / В.Х. Улюкаев, В.Э. Чуркин, В.В. Нахратов и др. М.: Частное право, 2010. 344 с.

4. Зміни в системі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Мін'юст України; Роз'яснення, від 27.05.2011.
5. Каракаш и.и. право собственности на землю и право землепользования в Украине: научно-практ. пособие / Илья Иванович Каракаш. – К.: Истина, 2004. – 216 с.
6. Козлова О.Ю. Методика и технология кадастрового учета ограничений и обременений земельных участков. – Диссертация к.т.н. Моск. гос. ун-т геодезии и картографии. - Москва, 2008. – 138 с.
7. Лізунова А.П. Формування бази даних кадастрово-реєстраційної системи. Містобудування та функціональне планування: Наук.-техн.збірник/відповід.ред. М.М. Осетрін.- К., КДТУБА, 2005.-Вип.22. С. 161 – 165 .
8. Науково-практичний коментар земельного кодексу України / [Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.]; за заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
9. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень від 22 червня 2011 р. № 703.
- 10.Соловйов А. К вопросу о природе ограничений права собственности / Алексей Соловьев // Підприємництво, господарство і право. – 2004. – № 10. – С.74 – 77.
- 11.Станкевич Т.Б. Ограничения права собственности на земельные участки: дис. на соиск. науч. степени канд. юр. наук: спец. 12.00.03 / Станкевич Т.Б. – Краснодар, 2003. – 184 с.
- 12.Тузова Л.І. Актуальні аспекти визначення планувальних обмежень забудови та іншого використання забудови територій на сучасному етапі. Містобудування та функціональне планування: Наук. техн. збірник/відповід.ред. М.М. Осетрін.- К., КДТУБА, 2005.-Вип.22. 406-413 с.
13. Даниленко А.С., Лихогруд М.Г. Основні засади запровадження в Україні кадастрово-реєстраційної системи // Землевпорядний вісник. – 2003. - №1. – С.16 – 20.
14. Лященко А.А. – Методологічні основи та інформаційно-технологічні моделі інфраструктури геопросторових даних міських кадастрових систем. – Дисертація на здобуття ступеня д.т.н. – К.: КНУБА, 2004.
- 15.Лященко А.А. Аналіз розвитку кадастрових систем та систем обробки даних//Містобудування та територіальне планування. Вип.18 – К.: КНУБА, 2004. – С.122 – 131.

- 16.Лященко А.А., Карпінський Ю.О. Технологічні моделі розподілених кадастрових ГІС в Internet/Internet-мережах // Містобудування та територіальне планування. Вип.17. – К.: КНУБА, 2004. – С. 106 – 113.
- 17.Могильный С.Г., Гавриленко Ю.Н., Шоломицький А.А., Сигитова Н.В. Развитие автоматизированных земельных кадастровых систем // Наукові праці Донецького національного технічного університету. Серія: гірничо-геологічна. – 2003. Вип. 62. С. 47 – 58.
- 18.Лихогруд М.Г. Автоматизована система державного земельного кадастру України (концепція створення) //Інженерна геодезія. № 45 – К.: КНУБА, 2001. – С. 123 – 141.
- 19.Лихогруд М.Г. Методи і моделі створення та інтелектуалізації автоматизованих систем земельного кадастру. – Дисертація на здобуття ступеня д.т.н. – К.: КНУБА, 2002.
- 20.Ограничения (обременения) прав на использование земельных участков. Справочное пособие / Спиридонов В.Ф., Карцев Г.А., Кривоносова О.Ю., Круглов С.П., Приходько В.Ф., Ртищев Н.И. — М.: Центр земельной реформы, 2000. — 240 с.
- 21.[Inspire.jrc.ec.europa.eu/documents/Data\\_Specifications/INSPIRE\\_DataSpecification\\_PS\\_v3.1.pdf](http://inspire.jrc.ec.europa.eu/documents/Data_Specifications/INSPIRE_DataSpecification_PS_v3.1.pdf)

### **Аннотация**

Существуют проблемы в информационном обеспечении процесса определения и регистрации обременений прав на землю. Нормативно-правовое обеспечение Украины в информационном плане носит фрагментарный характер. В связи с установлением обременений относительно режимобразующих объектов возникают проблемы многоуровневости, а также наличия большого количества законодательных документов, которые регулируют действия землепользователей и землевладельцев во время установления и регистрации обременений.

### **Summary**

There are problems in press coverage, which are form in establishment and registration rights restriction of land. In information sense the normative legal guaranteeing of Ukraine has a fragmentary character. As a result of an establishment restriction concerning regime-made objects, new problems of diversify and presence of a big amount of sources during the usage of rules and regulations concerning the establishment, registration and development responsible documentation are form.