

УДК 332.3.004.14:711.435

**ПРО НЕВІДКЛАДНІСТЬ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ МАЛИХ МІСТ
(ЛІТОПИСНИХ) ЯК ПЕРЕДУМОВУ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЇХ ЦІЛЬОВОГО
ВИКОРИСТАННЯ З УРАХУВАННЯМ ІСТОРИЧНИХ ЦІННОСТЕЙ**

Б. Лоїк, аспірант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Постановка проблеми. Більшість земель історико-культурного призначення не забезпечена документацією із землеустрою щодо встановлення їх меж і організації території. Це не дає змоги ефективно здійснювати контроль за використанням дуже цінної частини земельного фонду України. Аби навести в цьому порядок, потрібно насамперед провести інвентаризацію земель і розпочати цю роботу з малих літописних міст, які порівняно з великими містами зазнали менше руйнівних втручань і втрат пам'яток історико-культурної спадщини, зберігши певною мірою свою самобутність. За обсягом ця робота дуже об'ємна, але за актуальністю – невідкладна.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Процес реформування земельних відносин триває і, щоб він проходив коректно, професійно та з відповідальністю за збереження історичних цінностей, потрібно керуватися Законом України «Про охорону культурної спадщини», а для достовірності інформації про землі історико-культурного призначення і розміщені на них об'єкти нерухомості – Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель» [7].

Постановка завдання. Метою дослідження є вивчення стану земель історико-культурного призначення, їх облік і збереження. Тому у статті значну увагу зосереджено на проведенні інвентаризації земель історичних малих міст.

Виклад основного матеріалу. Малі міста посідають особливе місце в історичному розвитку України. Переважно в них формувалась національна свідомість і культура нашого народу. Згідно з ДБН360-92** «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» до малих міст належать міста з людністю від 10 до 50 тис. осіб [3]. Хоч фактично статус малих міст мають також 85 населених пунктів з людністю в межах від майже 2,5 до 10,0 тис. осіб, у яких проживає 595649 осіб. Тому, враховуючи давню українську традицію, історичним містам з кількістю населення до 10 тис. жителів варто повернути колишню назву – містечка, доповнюючи тим самим прийнятту класифікацію населених пунктів. У цілому в Україні налічується 358 малих міст загальною людністю 6213 тис. осіб (табл. 1).

Відродження й розвиток малих міст є особливо актуальною проблемою в сучасних умовах становлення української державності. Для їх збереження і подальшого розвитку та оптимального функціонування потрібно поєднувати у відповідному балансі природну, господарську, охоронну та історико-культурну складові, функціональну та екосередовищну рівновагу.

Таблиця 1

Розподіл малих міст України за людністю [2]

Параметри людності, тис.	Кількість міст, од.	Людність, тис. жителів
25-50	72	2396
10-25	201	3221
5-10	68	546
2,5-5	10	40
Менше ніж 2,5	7	10
Разом	358	6213

Яскравим прикладом такого поєднання є місто Переяслав-Хмельницький Київської області, в інвентаризації земель якого брав участь автор статті. Тут під час вибору місць під заселення враховувалися особливості історичного етапу, земельні відносини, природні умови, особливо підсоння (місце, простір, добре освітлювані сонцем), які й досі позитивно впливають на господарювання на землі і побут людей. Упродовж століть у процесі розвитку міста відбиралися найдосконаліші, з позицій економічних, функціонально-утилітарних і естетичних вимог, типи будівель і споруд, забудова садиб, формувалися їх зв'язки з навколишнім природним оточенням, з елементами того, що збереглося від попередніх поколінь.

Такі населені пункти виділялися серед розосередженого розселення сіл та хуторів і завдяки зручному розташуванню поступово наповнювалися соціально-культурною інфраструктурою, притягуючи до себе інтересами і принадами мешканців довколишніх сільських поселень.

Малим містам, особливо містечкам, властиві такі функції:

- проміжне положення між сільськими та міськими заселеними ландшафтами;
- історики-культурні, етнографічні та архітектурно-планувальні традиції;
- переважання комерційної діяльності з поєднанням сільськогосподарської з наявними агроформуваннями і великою питомою вагою індивідуальної забудови з присадибними ділянками;
- використання земель як просторового базису для розміщення містобудівної інфраструктури і як засобу для сільськогосподарського виробництва;
- виживання власними зусиллями (у сучасних умовах економічної кризи);
- наближення до природи і переважно сприятливіших екологічних умов;
- спокійніший режим життя їх жителів;
- сприятливий радіус обслуговування об'єктами культурно-побутового призначення і місць праці в межах пішохідної доступності;
- атмосфера взаємної толерантності, духовно-душевного мікроклімату, взаємодопомоги або загалом «односімейність».

За словами В. Воловника, «містечко» є одним з підходів сельбищних антропогенних ландшафтів і типом культурних ландшафтів [1].

Поряд з позитивними чинниками є низка проблем, а саме:

- високий рівень безробіття через зменшення містоутворювальних підприємств;

- низький рівень фінансування з держбюджету, а відтак і розвитку міської інфраструктури, системи зовнішніх інженерних комунікацій, благоустрою вуличної мережі;
- обмежені можливості підготовки професійно-кваліфікаційних кадрів і отримання вищої освіти.

Виходячи з цього, малі міста за станом соціально-економічного розвитку можна поділити на міста [6]:

- інтенсивного зростання виробництва (6 %);
- з недостатніми темпами розвитку (61 %);
- депресивні (33 %).

Отже, 96 % малих міст потребує державної підтримки для забезпечення їх сталого розвитку. Є різні способи вирішення цієї проблеми.

У малих містах, які розміщені в передмісті чи приміській зоні більшого міста-ядра, доцільно розміщувати окремі цехи чи філіали промислових підприємств міст-центрів.

У містах з рекреаційно-оздоровчим потенціалом потрібно стимулювати розвиток курортних і санаторних функцій із заборонаю функціонування підприємств, що негативно впливатимуть на природні лікувальні чинники.

Містам з багатовіковою історією, насиченим пам'ятними місцями, об'єктами історико-культурної спадщини, пам'ятками архітектури, потрібно надавати інтенсивного розвитку туристичних функцій, ретельно оберігаючи об'єкти історичної цінності, довкілля, максимально обмежуючи господарську діяльність на територіях історичних ареалів таких міст.

До такого типу малих міст належить місто Переяслав-Хмельницький (найдавніша назва Переяславль), яке згадується в літописному тексті договору Київської Русі (нині України) з Візантією у 907 р. (1106 років тому) [4]. Саме з іменем переяславльського князя Володимира Глібовича у 1187 році пов'язана перша писемна згадка слова «Україна».

Є ще малі міста, які функціонують як центри сільськогосподарських районів, виробництва і переробки сільськогосподарської продукції. У них потрібно створити умови для розвитку середніх і малих підприємств з переробки і виробництва сільськогосподарської продукції і сировини. До таких аграрно-індустріальних малих міст можна зарахувати Яготин, Кагарлик, Миронівку Київської області.

Результати обстеження стану цільового використання земель літописних малих міст свідчать про нагальну потребу проведення в них невідкладних науково-дослідних робіт, передумовою яких є ретельна суцільна інвентаризація земель. Адже більшість земель історико-культурного призначення не забезпечена документацією із землеустрою щодо встановлення їх меж і організації території. Це не дає змоги ефективно здійснювати контроль за використанням дуже цінної частини земельного фонду України. Щоб навести в цьому лад, потрібно, як уже було зазначено, насамперед провести інвентаризацію земель і розпочати цю роботу з малих літописних міст, які зазнали менше руйнівних втручань і втрат пам'яток історико-культурної спадщини, порівняно з великими містами, зберігши певною мірою свою самобутність. Це зараз важливо, бо процес реформування земельних відносин триває. Адже лише на підставі інвентаризації

земель можна вводити історичні ареали населених пунктів у державні земельні кадастри, виділяти їх на планах землекористування, проектах землеустрою та містобудівній документації.

Усе це зобов'язує під час проведення інвентаризації земель враховувати наявні кадастрові зйомки і кадастрові плани окремих земельних ділянок, археологічні, історико-містобудівні дослідження, а саме: схему історичного розвитку міста; схему оцінювання історико-культурної спадщини; схему комплексного історико-містобудівного оцінювання міського середовища; схему аналізу видового розкриття історичних будівель та комплексів [5].

Від рівня наукової обґрунтованості інвентаризації земель залежатимуть подальше встановлення зон охорони історичних пам'яток і режим їх використання. Тому виконавці інвентаризації земель несуть велику відповідальність за якість її проведення, оскільки від цього залежить режим запобігання негативним природним і техногенним впливам на збереження пам'ятки. Для цього встановлюються такі зони: охоронна, регулювання забудови, охорони ландшафту, охорони археологічного культурного шару.

Отже, мале історичне місто є досить складною системою, територія якого складається з майже всіх категорій земель за цільовим призначенням (табл. 2).

На земельній ділянці розташована відповідна пам'ятка, яка є нерухомим об'єктом історико-культурної спадщини і яку не можна перемістити в інше місце без втрати її цінності та збереження автентичності. Звідси випливає, що історична пам'ятка (будівля чи споруда) має пріоритет права над правом на земельну ділянку, оскільки об'єкт історико-культурної спадщини визначає цільове призначення земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт.

А відтак на основі інвентаризації земель з урахуванням історичних цінностей (нерухомого майна) потрібно відкоригувати історико-архітектурний опорний план і проект зон охорони нерухомих пам'яток історії та культури. Адже згідно із Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» для населених пунктів, занесених до «Списку історичних населених місць України», у межах визначених ареалів у складі генерального плану населеного пункту визначаються режими регулювання забудови та розробляється історико-архітектурний опорний план, в якому зазначається інформація про об'єкти культурної спадщини [8]. Враховуючи те, що інвентаризація земель є передумовою забезпечення їх цільового використання, вона має вестись на принципах повноти даних, достовірності, стандартної процедури, доступності використання інформаційної бази.

Лише за результатами інвентаризації земель можуть здійснюватися розмежування земель державної та комунальної власності, формування земельних ділянок із земель запасу, не переданих у власність та користування, визначення їх угідь, а також віднесення таких земельних ділянок до певної категорії. Інвентаризація земель забезпечує ведення державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель.

Таблиця 2

Розподіл земель за власниками і користувачами в межах міста Переяслава-Хмельницького Київської області*

Власники земельних ділянок, землекористувачі та землі державної власності, не надані у власність або користування	Загальна площа земель, га
Сільськогосподарські підприємства (у власності і користуванні ТОВ «Фірма «Яровіт»)	1,94
Громадяни, яким надані землі у власність і користування, у тому числі:	1723,59
присадибні ділянки	1641,82
колективне садівництво	13,84
ділянки для гаражного будівництва	13,02
ділянки для городництва	2,94
ділянки для здійснення несільськогосподарської підприємницької діяльності	11,98
ділянки для сінокосіння та випасання худоби	40,00
Заклади, установи, організації	397,22
Промислові та інші підприємства	170,67
Підприємства та організації транспорту	25,51
Частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади Міноборони	4,13
Організації, підприємства, установи природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, у тому числі:	46,39
природоохоронного	0,02
рекреаційного	19,49
історико-культурного (налічується 180 пам'яток)	26,88
Лісогосподарські підприємства	15,18
Водногосподарські підприємства	70,06
Землі запасу та землі, не надані у власність та постійне користування у межах міста (які не надані в тимчасове користування)	697,31
Всього земель у межах міста Переяслава-Хмельницького	3152,00

*Складено автором на підставі проведеної ним інвентаризації земель міста Переяслава-Хмельницького.

Як робочий, так і зведений інвентаризаційний план у межах міст складається на основі чергового кадастрового плану або інших планово-картографічних матеріалів у масштабі 1:5000. Це дуже зручно, оскільки цей масштаб відповідає масштабові, в якому розробляється генеральний план малого міста.

За результатами інвентаризації земель складаються поточний і зведений інвентаризаційні плани, реєстри земельних ділянок, зведена порівняльна таблиця даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, та інформації, що міститься у

документах, які посвідчують право на земельну ділянку, і Державному земельному кадастрі, в якій за наявності відображаються розбіжності.

Зручно те, що на зведеному інвентаризаційному плані окремо виділяються (чорним кольором) межі земельних ділянок, згідно з документами, що посвідчують право на земельну ділянку, і Державним земельним кадастром, а також окремо (червоним кольором) – межі земельних ділянок за результатами безпосередньо проведеної на місцевості інвентаризації земель.

Отже, передумовою забезпечення цільового використання земельних ділянок з розміщеними на них об'єктами історико-культурної спадщини є інвентаризація земель у межах відповідних адміністративних територіальних одиниць, і насамперед літописних малих міст.

Висновки. Доведено, що надійне забезпечення у малих містах цільового використання земель з урахуванням історико-культурної спадщини можливе лише після проведення їх інвентаризації, від повноти і достовірності якої залежатиме режим запобігання негативним природним, техногенним і антропогенним впливам і встановлення зон охорони історико-культурних пам'яток, а саме: охоронної зони, зони регулювання забудови, зони охорони ландшафту, зони охорони археологічного культурного шару.

Під час проведення суцільної інвентаризації земель малих міст необхідно враховувати наявні кадастрові зйомки і кадастрові плани окремих земельних ділянок та інші планово-картографічні матеріали.

Результати обстеження цільового використання земель малих міст свідчать, що інвентаризацію земель потрібно розпочинати з літописних малих міст, які мають багатівікову історію.

Бібліографічний список

1. Воловник В. М. Містечко як культурний ландшафт: теорія і практика / В. М. Воловник, Г. С. Хаєцький // Збірник наукових праць. – Вінниця : ПП ІД «Едельвейс і К», 2010. – С. 50-53.
2. Гопцій Д. О. Методичне забезпечення оцінки розвитку міст обласного значення (на прикладі адміністративних центрів Харківської області : дис. ... канд. екон. наук / Д. О. Гопцій. – Донецьк, 2012. – 226 с.
3. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень : ДБН 360-92** . – К., 2002. – 107 с.
4. Нариси з історії давнього Переяслава (до 1100-ліття першої літописної згадки) / Бузян Г., Набок Л., Роздобутько М., Тетеря Д. – К. : Міленіум, 2007. – 264 с.
5. Порядок визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць : Постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 р. № 318 // Голос України. – 2002. – 18 березня
6. Про затвердження загальнодержавної програми розвитку малих міст : Закон України із змінами, внесеними згідно із Законом № 4731-VI (4731-17) від 17.05.2012 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 24. – С. 332.
7. Про затвердження порядку проведення інвентаризації земель : Постанова КМУ від 23.05.2012 р. № 513 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : www.rmu.gov.ua/control.
8. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI. – К., 2011.

Лоїк Б. Про невідкладність інвентаризації земель малих міст (літописних) як передумову забезпечення їх цільового використання з урахуванням історичних цінностей

Для оптимального функціонування малих міст потрібно поєднувати у відповідному балансі природну, господарську, охоронну та історико-культурну складові, їх соціальну та екосередовищну рівновагу. Переважно в малих літописних містах, з багатовіковою історією, найбільше збереглося об'єктів історико-культурної спадщини. Передумовою належної їх охорони і цільового використання земельних ділянок, на яких вони розташовані, є проведення інвентаризації земель.

Ключові слова: інвентаризація земель, малі міста, історичні містечка, історико-культурна спадщина, земельні ділянки.

Loyik B. The urgency of land inventory small towns (annalistic) as precondition for their intended application within historical values

For optimal functioning of small towns to combine the appropriate balance of natural, economic, security, historical and cultural elements. Preferably in small chronicle cities with a long history, the most preserved sites of historical and cultural heritage. A prerequisite for their proper protection and proper use of land on which they are located, is an inventory of land.

Key words: Inventory lands, towns, historical cities, historical and cultural heritage, land.

Лоик Б. О неотложности инвентаризации земель малых городов (летописных) как предпосылку обеспечения их целевого использования с учетом исторических ценностей

Для оптимального функционирования малых городов необходимо сочетать в соответствующем балансе природную, хозяйственную, охранную и историко-культурную составляющие. Преимущественно в малых летописных городах, с многовековой историей, больше всего сохранилось объектов историко-культурного наследия. Предпосылкой надлежащей их охраны и целевого использования земельных участков, на которых они расположены, является проведение инвентаризации земель.

Ключевые слова: инвентаризация земель, малые города, исторические города, историко-культурное наследие, земельные участки.