

УДК 322.2

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ У ТЕХНІЧНІЙ ДОКУМЕНТАЦІЇ ІЗ ЗЕМЛЕУСТРОЮ

І. Чорнобай, аспірант

Львівський національний аграрний університет

Постановка проблеми. Землеустрій є однією із найважливіших складових системи регулювання земельних відносин в Україні, адже саме від нього залежить формування структури землекористування та адміністративно-територіального устрою, збереження й охорона земель, а також їх екосистемних функцій, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами тощо.

У різні часи, залежно від стану продуктивних сил та суспільної свідомості, землеустрій переслідував досить різні цілі і відзначався неоднаковим співвідношенням економічних, екологічних та соціальних пріоритетів. Історично землеустрій у своєму розвитку пройшов декілька етапів становлення. Його зародження та початковий етап розвитку були пов'язані з виконанням землемірно-технічних заходів, за допомогою яких проводилися лише вимір та поділ земельних ділянок, нарізка полів і бригадних ділянок, відведення земельних ділянок землекористувачам. У подальшому розвитку розуміння землеустрою як суто землемірної діяльності змінилося. Тепер землеустрій пов'язують із забезпеченням раціонального використання та охорони земель, створенням сприятливого екологічного середовища та поліпшенням природних ландшафтів.

Саме землеустрій у сучасних умовах стає технічною та юридичною основою для формування прав і обов'язків власників землі та землекористувачів, забезпечення охорони земель як основного національного багатства, планування розвитку територій тощо.

Водночас землеустрій останніми десятиріччями поступово звівся до розроблення найпримітивніших видів землевпорядної документації, якими супроводжуються процедури надання та вилучення земельних ділянок, оформлення правостановлюючих документів на них.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Проблемам сучасного землеустрою присвячено роботи таких науковців, як І. С. Будзілович, С. П. Войтенко, С. М. Волков, Д. С. Добряк, Й. М. Дорош, П. Г. Казьмір, В. М. Кривов, Т. В. Лісова, А. М. Мірошніченко, Л. Я. Новаковський, С. О. Осипчук, М. М. Романський, Р. В. Тихенко, А. Г. Тихонов, А. М. Третяк, З. П. Флекей, М. І. Шквир, А. Д. Юрченко та ін. Але навіть серед науковців та практиків донині зберігаються суттєві відмінності у баченні складу та змісту окремих видів землевпорядної документації, порядку їх розроблення, погодження й затвердження, методичних засад проектування тощо.

Значною декларативністю та суперечливістю відзначаються положення профільного Закону України від 22.05.2003 р. № 858-IV «Про землеустрій», який фактично не встановлює чіткого процедурного забезпечення землевпорядних дій [2]. На початковій стадії перебуває створення системи галузевої стандартизації у сфері землеустрою, охорони та оцінки земель [3]. Усе це вимагає глибокого переосмислення змісту та призначення сучасного землеустрою в умовах завер-

шення реформування земельних відносин, а також напрацювання єдиних підходів до регламентації землевпорядних процедур.

Постановка завдання. Завданням дослідження є обґрунтування сутності проектних рішень, які мають розроблятися в основних видах сучасної документації із землеустрою.

Виклад основного матеріалу. Перелік основних видів документації із землеустрою визначено статтею 25 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV [1]:

- а) загальнодержавні й регіональні (республіканські) програми використання та охорони земель;
- б) схеми землеустрою і техніко-економічні обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень;
- в) проекти землеустрою щодо встановлення і зміни меж адміністративно-територіальних утворень;
- г) проекти землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- ґ) проекти землеустрою щодо формування земель комунальної власності територіальних громад і проекти розмежування земель державної та комунальної власності населених пунктів;
- д) проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок;
- е) проекти землеустрою щодо створення нових та впорядкування існуючих землеволодінь і землекористувань;
- є) проекти землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь;
- ж) проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;
- з) технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку.

Таким чином, наразі не можна вести мову про існування єдиної класифікації видів документації із землеустрою, а це не лише вносить плутанину в систему землевпорядного забезпечення земельних відносин, а й ускладнює розуміння сутності проектних рішень у тих або інших проектних документах. Фактично більшість зазначених у нормативно-правових актах видів документації із землеустрою залишаються до певної міри «віртуальними» – вони ніколи не розробляються на практиці, а детальні нормативні вимоги щодо їх змісту відсутні.

Сутність проектного рішення у землеустрої полягає у задумі об'єкта землеустрою з визначенням його просторових характеристик, правового режиму, вирішенням соціальних, економічних, екологічних, санітарно-гігієнічних, інженерно-технічних аспектів, що фіксуються в графічній і текстовій частинах документації із землеустрою.

Важливою умовою прийняття проектного рішення є його відповідність чинним нормативно-правовим актам, стандартам, нормам і правилам. Проектне рішення реалізується перенесенням його в природу (на місцевість), у тому числі із закріпленням спеціальними знаками та реєстрацією відповідних речових прав на

земельні ділянки та/або обмежень цих прав. Головними розділами проектного рішення є просторовий, функціональний, економічний і фінансово-кошторисний.

Просторові рішення мають фіксуватися в єдиній державній системі геодезичних координат із наступним внесенням їх (після затвердження документації із землеустрою) до бази даних державного земельного кадастру. Фактично саме землевпорядна документація є основним джерелом інформації для ведення державного земельного кадастру. Взаємна узгодженість меж об'єктів землеустрою має забезпечуватися єдністю координатного простору, в якому вони фіксуються. Тобто, згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 22.09.2004 р. № 1259, має застосовуватись єдина Державна геодезична референсна система координат УСК-2000.

Економічний розділ проектного рішення містить розрахунки, пов'язані з обґрунтуванням складових економіко-правового механізму регулювання земельних відносин: відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам; відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва; визначення плати за встановлення земельного сервітуту тощо.

Фінансово-кошторисний розділ також є головною складовою проектного рішення у робочих проектах землеустрою, які обґрунтовують кошторис капітальних вкладень на реалізацію тих або інших землеохоронних заходів.

Висновки. Як бачимо, землеустрій є важливою інженерною дисципліною, що повинна відзначатися глибиною та виваженістю розроблених проектних рішень. Водночас нормативно-правова база землеустрою в сучасних умовах потребує суттєвого вдосконалення.

Запропоновані заходи слід розглядати як запоруку надання системі землеустрою в Україні більшої дієвості, а нормативно-правовій базі його регулювання – внутрішніх узгодженості та впорядкованості.

Неприпустимо зводити роль землеустрою до самих лише кадастрових зйомок або формального оформлення меж земельних ділянок для ведення державного земельного кадастру. Сучасний землеустрій – це інжинірингова діяльність, що має відзначатися ефективними проектними рішеннями, які дозволять сформулювати в Україні територіальні, екологічні та соціально-економічні передумови сталого розвитку.

Бібліографічний список

1. Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36.
2. Юрченко А. Д. Щодо окремих питань удосконалення земельного законодавства України / А. Д. Юрченко, А. М. Мірошниченко // Землевпорядний вісник. – 2005. – № 4. – С. 69-75.
3. Колесник В. І. Проблеми створення системи галузевої стандартизації в галузях землеустрою, охорони та оцінки земель / В. І. Колесник // Землеустрій і кадастр. – 2009. – № 4. – С. 12-22.

Чорнобай І. Проектні рішення у технічній документації із землеустрою
Досліджено зміст просторового, функціонального, економічного і фінансово-кошторисного розділів проектних рішень. Обґрунтовано сутність проектних рішень, які мають розроблятися в основних видах сучасної документації із землеустрою.

Ключові слова: проектні рішення, документація, земельні ресурси.

Chornobay I. Design decisions in technical of land use

The content of spatial, functional, economic and financial sections of design decisions is studied. The nature of the design decisions, which should be developed in the major types of land management documentation, is substantiated.

Key words: design decisions, documentation, land resources.

Чорнобай И. Проектные решения в технической документации по землеустройству

Исследовано содержание пространственного, функционального, экономического и финансово-сметного разделов проектных решений. Обоснована сущность проектных решений, которые должны разрабатываться в основных видах современной документации по землеустройству.

Ключевые слова: проектные решения, документация, земельные ресурсы.