

УДК 528.72/73

DOI: 10.25140/2411-5363-2017-2(8)-246-254

Віктор Мовенко

**ОСОБЛИВОСТІ ВІДВЕДЕННЯ ДІЛЯНОК ЗЕМЕЛЬ
ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ПІД БУДІВНИЦТВО**

Постановка проблеми. Подальше використання території історико-культурного призначення має дуже важливе значення та потребує значної уваги при зміні їх призначення. Тому постає питання збільшення вільних земель під відповідне будівництво за рахунок інших категорій земель – особливо цінних земель.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. При відведенні земельних ділянок на територіях історико-культурного призначення потрібно враховувати положення Земельного кодексу України, законів України «Про охорону культурної спадщини», «Про землеустрій», «Про регулювання містобудівної документації» та відповідність погоджень та експертиз існуючому законодавству.

Невирішені частини загальної проблеми. Відповідність законодавству розглянута на прикладі проекту відведення земельної ділянки в постійне користування Комунальному підприємству „Чернігівбудінвест” Чернігівської міської ради (відповідно листа від 03.12.2015 року за №01-04/814 щодо згоди) для будівництва багатопверхового житлового будинку з об’єктами соціального призначення в м. Чернігові, по вул. Князя Чорного 4-а за рахунок земель історико-культурного призначення, який проходив обов’язкову Державну експертизу землепорядної документації.

Виклад основного матеріалу. Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається відповідно до законодавства України про культуру та про охорону об’єктів культурної спадщини і пов’язаний з характером об’єкта, під яким знаходиться відповідна земельна ділянка, загальнодержавним (національним) чи місцевим статусом і низкою інших факторів.

Управління архітектури та містобудування Чернігівської міської ради 07.07.2015 надано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, затверджені рішенням виконкому Чернігівської міськради, якими передбачалося будівництво двох житлових будинків та підземного паркінгу в безпосередній близькості до пам’ятки історії та архітектури - Єлецького Успенського монастиря XII століття.

Не зважаючи на всі заперечення громадськості та архітектурно-історичних установ м.Чернігова, місцева прокуратура визнала законним дозвіл на будівництво за адресою вул. Князя Чорного 4.

Висновки і пропозиції. Використання території історико-культурного призначення повинно відбуватися згідно усіх вимог законодавства, Земельного кодексу України, погоджуватись передбаченими установами та організаціями.

Подальше збереження архітектурно-історичних пам’яток для нащадків залежить від добайливого відношення громадян Чернігова до подальшої розбудови території міста, тому питання використання території історико-культурного призначення повинно постійно знаходитись під пильною увагою громадськості.

Ключові слова: землі історико-культурного призначення; земельні ділянки; план зонування м. Чернігова.

Постановка проблеми. У XX та XXI століттях відбувається значне зростання територій обласних та районних міст незалежної України. Розширення площ міст пов’язано передусім з їх подальшою розбудовою як за рахунок збільшення незабудованих територій (зі зміною кордонів міст), так і за рахунок реконструкцій існуючих територій, у тому числі територій різного цільового призначення. Тому подальше використання територій історико-культурного призначення має дуже важливе значення та потребує значної уваги при зміні їх призначення. Розвиток суспільства накладає певні просторові відбитки. Демографічний прогрес збільшує попит на житло, на місце роботи, відпочинку, освіти тощо. Для задоволення цих потреб суспільство збільшує частку будівництва, тим саме зменшує площі, що відносяться до земель житлової і громадської забудови. Тому постає питання збільшення вільних земель під відповідне будівництво за рахунок інших категорій земель – особливо цінних земель.

Аналіз останніх досліджень та публікацій. Згідно із Земельним кодексом України до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

- історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) 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 історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;
- архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивіль-

TECHNICAL SCIENCES AND TECHNOLOGIES

ної, промислової, військової, культової архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудови [1].

Закон України «Про охорону культурної спадщини» [2] виділяє 6 основних видів відповідних об'єктів:

- археологічні (городища, кургани, залишки стародавніх поселень, стоянок, укріплень, військових таборів, виробництв, іригаційних споруд, шляхів, могильники, культові місця та споруди, мегаліти, наскальні зображення, ділянки історичного культурного шару, поля давніх битв, рештки життєдіяльності людини, що містяться під водою);
- історичні (будинки, споруди, їх комплекси (ансамблі)), окремі поховання та некрополі, визначні місця, пов'язані з важливими історичними подіями, з життям та діяльністю відомих осіб, культурою та побутом народів;
- монументального мистецтва - твори образотворчого мистецтва, як самостійні (окремі), так і ті, що пов'язані з архітектурними, археологічними чи іншими пам'ятками або з утворюваними ними комплексами (ансамблями);
- архітектури та містобудування - історичні центри, вулиці, квартали, площі, архітектурні ансамблі, залишки давнього планування та забудови, окремі архітектурні споруди, а також пов'язані з ними твори монументального, декоративного та образотворчого мистецтва);
- садово-паркового мистецтва (поєднання паркового будівництва з природними або створеними людиною ландшафтами);
- ландшафтні (природні території, які мають історичну цінність).

Для контролю держави у правильності та відповідності чинного законодавства створюються відповідні механізми контролю.

На місцевому рівні сесія може надавати дозвільні документи щодо можливості відведення ділянок, але щоб розподіл ділянок не знаходився під керівництвом однієї людини, яка, можливо, діє від імені громади, введені відповідні заходи щодо контролю державними органами. Згідно зі ст. 186-1 Земельного кодексу України є чітке роз'яснення цього питання.

Погодження надання ділянок регламентовано законом.

Для процедури надання земель особливо цінного значення держава ввела проходження обов'язкової Державної експертизи земельпорядної документації, яка повинна провести аналіз відповідності чинному законодавству, нормативним актам, наказам тощо.

Невирішені частини загальної проблеми. Відповідність Закону розглянемо на прикладі проекту відведення земельної ділянки в постійне користування Комунальному підприємству «Чернігівбудінвест» Чернігівської міської ради (відповідно до листа від 03.12.2015 року за № 01-04/814 щодо згоди) для будівництва багатоповерхового житлового будинку з об'єктами соціального призначення в м. Чернігові по вул. Князя Чорного 4а за рахунок земель історико-культурного призначення, який проходив обов'язкову Державну експертизу земельпорядної документації.

Виклад основного матеріалу. Порядок використання земель історико-культурного призначення визначається відповідно до законодавства України про культуру та про охорону об'єктів культурної спадщини і пов'язаний з характером об'єкта, під яким знаходиться відповідна земельна ділянка, загальнодержавним (національним) чи місцевим статусом й іншими факторами.

Використання пам'ятки має здійснюватися відповідно до режимів використання, встановлених органами охорони культурної спадщини, у спосіб, що потребує якнайменших змін пам'ятки та забезпечує збереження її матеріальної автентичності, просторової композиції, а також елементів обладнання, упорядження, оздоби тощо.

Крім віднесення земель до певної категорії, яке пов'язане зі здійсненням правомочності по розпорядженню землею (фактично закріпленню основного цільового призначен-

ня), законодавству відоме переведення земель із однієї категорії до іншої. Таке переведення земель здійснюється в результаті зміни їх цільового призначення. У результаті втілення у практику містобудування зонування території з встановленням переліку можливих видів забудови земельних ділянок, єдиних умов та обмежень для об'єктів будівництва – містобудівна політика стала більш прозорою для інвесторів, оскільки забезпечує можливість вибору безпосередньо замовником найбільш ефективного виду використання земельних ділянок та створює умови для оперативного одержання дозвільних документів на будівництво об'єктів та стимулювання економічного зростання міста.

Усі без винятку території міста Чернігова поділяються на зони згідно з їх функціональним призначенням, передбаченим Генеральним планом міста (рис. 1). Розміщення нового будівництва, реконструкція, ремонт (у тому числі з добудовою та перебудовою) будинків і споруд, використання земель, виділення земельних ділянок у кожній зоні повинні відповідати вимогам та обмеженням, встановленим для цієї зони. План зонування призначений для відображення на карті міста меж функціональних зон, відносно яких встановлюються переважні та допустимі види забудови і використання, а також єдині умови та обмеження відповідно до затвердженого Генерального плану міста та іншої містобудівної документації [3].

Межами зон на карті вважаються:

- червоні лінії вулиць;
- межі земельних ділянок;
- межі смуги відведення залізниці;
- офіційно встановлені границі об'єктів природно-заповідного фонду;
- межі Національного архітектурно-історичного заповідника «Чернігів стародавній»;
- природні рубежі – ріки Десна, Стрижень;
- межа міста (існуюча та проектна, визначена Генеральним планом міста).

На плані міста виділена також зона, що накладається, якою встановлюються додаткові вимоги до зон, на які вона накладається. В Чернігові такою зоною прийнятий історичний район міста. Межі історичного району міста попередньо адаптовані до сучасного розпланування та природних рубежів. Для остаточного визначення і затвердження меж історичного ареалу (району) м. Чернігова, які будуть зафіксовані в усіх землевпорядних та містобудівних документах, потрібне виконання науково-проектної документації. План зонування зберігається в управлінні архітектури та містобудування Чернігівської міської ради, яке забезпечує:

- доступність для ознайомлення кожній фізичній та юридичній особі;
- актуалізацію шляхом внесення поточних змін у використанні земельних ділянок у відповідності до Тимчасового порядку, а також змін Тимчасового порядку в результаті відповідних рішень міської ради.

Внесення змін до Плану зонування території міста допускається відповідно до статті 18 Закону України «Про регулювання містобудівної документації» [4] за умови їх відповідності Генеральному плану міста. Проект Плану зонування та проект змін до Плану зонування підлягає громадському слуханню та затвердженню у встановленому порядку. План зонування доповнюється планами дії обмежень щодо екологічних умов та умов охорони культурної спадщини.

Земельні території пам'яток, охоронних зон, музеїв-заповідників, археологічних й інших охоронюваних об'єктів належать до земель історико-культурного призначення і включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проектів землеустрою, іншої проектно-планувальної документації [2].

- копію клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);
- письмову згоду землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
- довідку з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування (у разі формування земельної ділянки) [6];
- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці (за наявності таких об'єктів);
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки) [7];
- матеріали погодження проекту землеустрою (рис. 2).

Розглянутий проект відводиться за рахунок земель Чернігівської міської ради як одного власника і вкраплених контурів інших власників або користувачів не має. Тому питання письмової згоди інших землевласників (землекористувачів), засвідчення нотаріально не потребує [8].

Земельна ділянка вільна від забудови, тому правовстановлюючі документи на об'єкти нерухомого майна не надаються.

Після експертизи замовник подає проектні матеріали відповідно до сільської, селищної, міської ради або в районну держадміністрацію для прийняття рішення.

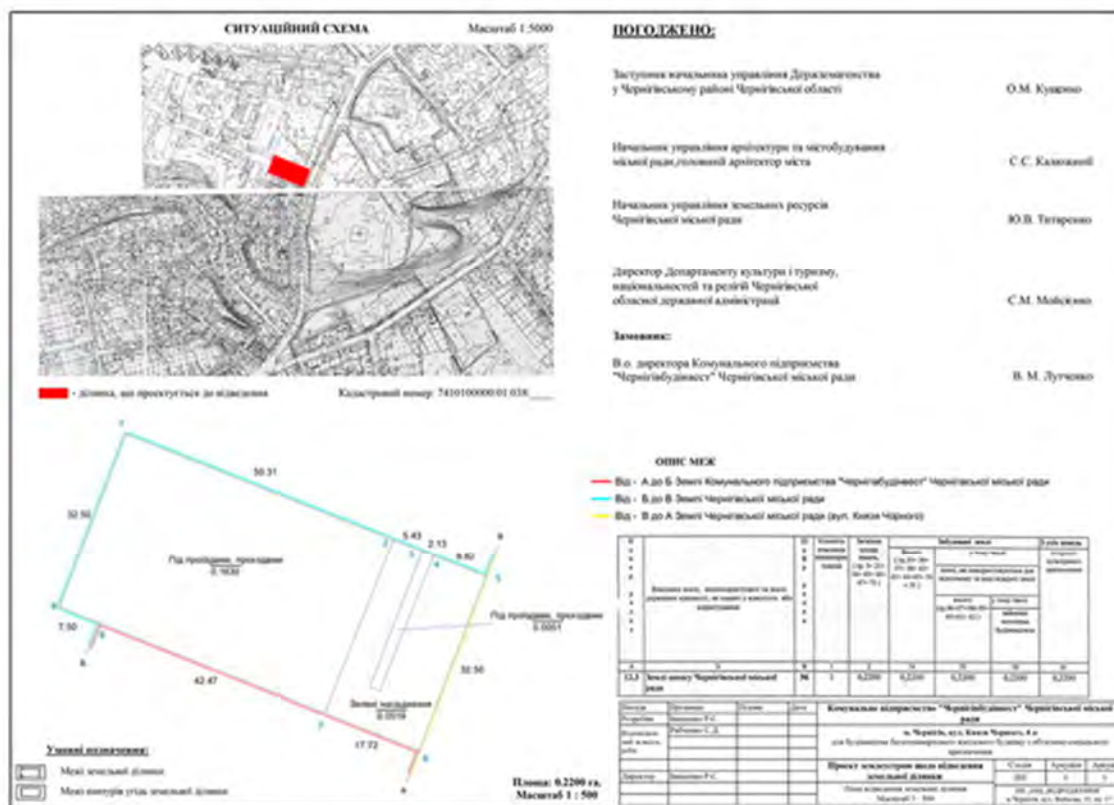


Рис.2. План відведення земельної ділянки

Управлінням архітектури та містобудування Чернігівської міської ради 07.07.2015 надано містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, затверджені рішенням виконкому Чернігівської міськради, якими передбачалося будівництво вже двох житлових будинків та підземного паркінгу в безпосередній близькості до пам'ятки історії та архітектури – Єлецького Успенського монастиря XII століття [9].

Незважаючи на всі заперечення громадськості та архітектурно-історичних установ м. Чернігова, місцева прокуратура визнала законним дозвіл на будівництво за адресою вул. Князя Чорного 4. Два будинки **по вулиці Князя Чорного 4 і 4а** у Чернігові – предмет кількарічних суперечок невдоволеної громади, влади, забудовників і церкви. Нагадаємо, міськрада виділила землі запасу, які знаходяться в охоронній зоні заповідника «Чернігів стародавній», під будівництво «Чернігівбудінвесту», яке уклало договір про будівництво з підприємством «Геліодор». Наслідок – тривале протистояння між громадськими активістами і забудовниками, які, на думку активістів, порушили законодавство. Тепер вже є й висновки по всіх напрямках, які вивчали працівники прокуратури. Перший – щодо законності виділення земельних ділянок. Все в межах. Далі – чи не завдало будівництво шкоди шару, цікавому археологам, адже будувати почали без висновків археологічної експертизи, обов'язкової в цьому випадку? Висновок прокуратури – шкоди не нанесено. Нема, за словами першого заступника прокурора області, і загрози сусіднім будівлям, хоча слідчі визнають: перший проект будівництва не відповідав вимогам законодавства. Тому його переробили. Підсумок – за словами Юрія Балева, рішення про будівництво законне [10]. На рис. 3 наведені фото будівництва житлового будинку за адресою вул. Князя Чорного 4 станом на 27.04.2017 року.



Рис. 3. Будівництво житлового будинку на вул. Князя Чорного 4

Висновки і пропозиції. Подальше використання територій історико-культурного призначення має дуже важливе значення та потребує значної уваги при зміні їх призначення. Розвиток суспільства накладає певні просторові відбитки. Демографічний прогрес збільшує попит на житло, на місце роботи, відпочинку, освіти тощо. Для задоволення цих потреб суспільство збільшує частку будівництва, тим саме зменшує площі, що відносяться до земель житлової і громадської забудови. Тому використання територій історико-культурного призначення повинно відбуватися згідно усіх вимог законодавства, Земельного кодексу України, погоджуватись передбаченими установами та організаціями.

Зважаючи на кількість пам'яток архітектури X–XI століть, що збереглися до цього часу (50), місто Чернігів ще у 1946 році, разом із Києвом та Львовом, було визнане історичним містом України, а Національний архітектурно-історичний заповідник «Чернігів стародавній» є одним з головних туристичних об'єктів не лише Чернігівщини, а й всієї держави. До його складу входять 29 унікальних пам'яток архітектури, 6 з яких збудовані в домонгольський період і, на думку фахівців, є одними з найдавніших у Східній Європі [9]. Подальше збереження архітектурно-історичних пам'яток для нащадків залежить від дбайливого ставлення громадян Чернігова до подальшої розбудови території міста, тому питання використання територій історико-культурного призначення повинно постійно знаходитись під пильною увагою громадськості.

Список використаних джерел

1. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III.*
2. *Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III.*
3. *Тимчасовий порядок використання території м. Чернігова : Рішення Чернігівської міської ради сесії 6-го скликання 2011 р.*
4. *Про регулювання містобудівної документації : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI.*
5. *Про землеустрій : Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV.*
6. *Шульц Р. В. Практичні дослідження ефективності застосування супутникових технологій в земельно-кадастрових роботах / Р. В. Шульц, О. І. Терещук, І. О. Нисторьяк // Інженерна геодезія. – 2015. – № 62. – С. 124-137.*
7. *Крячок С. Д. Геодезические работы в стесненных условиях / С. Д. Крячок, В. В. Власенко // Геопрофиль. – 2008. – № 3. – С. 14-17.*
8. *Щербак Ю. В. До питання визначення точності положення меж земельних ділянок на території міст районного підпорядкування і селищ / Ю. В. Щербак // Вісник геодезії та картографії. – 2011. – Вип. 3 (72). – С. 8–10.*
9. Інтернет-ресурс. – Режим доступу : www.gorod.cn.ua від 11.08.2016.
10. Інтернет-ресурс. – Режим доступу : www.gorod.cn.ua від 21.02.2016.

References

1. *Zemlyni kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III [Land Code of Ukraine on 25.10.2001 № 2768-III].*
2. *Pro okhoronu kulturnoi spadshchyny: Zakon Ukrainy vid 08.06.2000 r. № 1805-III [Law of "Protection of Cultural Heritage" on 08.06.2000 № 1805-III].*
3. *Tymchasovyi poriadok vykorystannia terytorii m. Chernihova : Rishennia Chernihivskoi miskoi rady sesii 6-ho sklykannia 2011r. [Interim arrangements for the use of territory Chernihiv. The decision of the Chernihiv City Council session of the 6th Convocation 2011].*
4. *Pro rehuliuвання mistobudivnoi dokumentatsii: Zakon Ukrainy vid 17.02.2011 № 3038-VI [Law of Ukraine "The regulation of the City Building Documentation" on 17.02.2011 № 3038-VI].*
5. *Pro zemleustrii : Zakon Ukrainy vid 22.05.2003 № 858-IV [Law of Ukraine "Land Management" on 22.05.2003 № 858-IV].*
6. *Shults, R.V., Tereshchuk, O.I., Nystoriak, I.O. (2015). Praktychni doslidzhennia efektyvnosti zastosuvannia suputnykovykh tekhnolohii v zemelno-kadastryvnykh robotakh [Practical research of effectiveness of using satellite technologies in land-cadastre works]. Inzhenerna heodeziia – engineering surveying, no. 62, pp. 124-137 (in Ukrainian).*

7. Kryachok, S.D., Vlasenko, V.V. (2008). Geodezicheskie raboty v stesnykh usloviyakh [Geodesic works in tight conditions]. Geoprofil – Geo-profile, № 3, pp. 14–17 (in Ukrainian).
8. Shcherbak, Yu.V. (2011). Do pytannia vyznachennia tochnosti polozhennia mezh zemelnykh dilianok na terytorii mist raionnoho pidporiadkuvannia i selyshch [On the question of determining of the accuracy of the position of the boundaries of lands on the territory of the towns of regional subordination and villages]. *Visnyk heodezii ta kartografii – Herald of Geodesy and Cartography*, issue 3 (72), pp. 8–10 (in Ukrainian).
9. Internet-resurs: [Internet resource] www.gorod.cn.ua, 11.08.2016.
10. Internet-resurs: [Internet resource] www.gorod.cn.ua, 21.02.2016.

Victor Movenko

FEATURES OF THE ALLOTMENT OF LANDS OF HISTORICAL-CULTURAL PURPOSE FOR THE BUILDING

Raising of problem. *The further use of territories of the historical-cultural purpose has a very important value and needs considerable attention at the change of their role. Therefore, the question about the increase of free land under appropriate construction at the expense of other categories of land such as especially valuable land arises.*

Analysis of the last researches and publications. *When the lands on territories of the historical-cultural purpose are given up it is necessary to take into account the position of the "Land Code of Ukraine", the laws of Ukraine "Protection of Cultural Heritage", "Land Management", "The regulation of the City Building Documentation", the correspondence of the concords and evaluation to the existing legislation.*

Unsolved parts of general issue. *The accordance to the legislation on example of the project of land allotment for permanent use to the Communal enterprise "Chernihivbudinvest" of Chernihiv town council (accordingly to the letter from 03.12.2015 after №01-04/814 in relation to a concord) for building of multistoried dwelling building with the objects of social purpose in Chernihiv at the Kniazia Chornoho Street, 4, at the expense of land of historical and cultural purpose, which was held mandatory State examination of land management documentation.*

Exposition of basic material. *The procedure for the use of lands of historical and cultural purpose is determined in accordance with the legislation of Ukraine on culture and the protection of objects of cultural heritage and is related to the nature of the object under which the relevant land is located, the national or local status and a number of other factors.*

The Department of Architecture and Urban Development of Chernihiv City Council 07.07.2015 granted urban planning conditions and restrictions on the development of the land plot approved by the decision of the Executive Committee of the Chernihiv City Council, which provided for the construction of two residential buildings and underground parking in the immediate vicinity of Eletsy Uspensky monastery of the XII century which is the monument of history and architecture.

Despite all objections of the public and the architectural and historical institutions of Chernihiv, the local prosecutor's office has recognized a legitimate construction permit at the Kniazia Chornoho Street, 4.

Conclusions and suggestions. *The use of territories of the historical-cultural purpose must take place in obedience to all requirements of legislation, Landed code of Ukraine, consent the envisage establishments and organizations. Further maintenance of architectonically-historical sights for descendants depends on careful attitude of citizens of Chernihiv toward further development of city territory. That is why a question of the use of territories of the historical-cultural purpose must constantly be under intent attention of public.*

Key words: *lands of historical and cultural significance; the land; the zoning plan of Chernihiv.*

Виктор Мовенко

ОСОБЕННОСТИ ОТВОДА УЧАСТКОВ ЗЕМЕЛЬ ИСТОРИЧЕСКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Рассмотрены вопросы отвода земельных участков земель историческо-культурного назначения для строительства в городе Чернигове по адресу ул. Князя Чорного, 4. Приведено описание зон города и границ утвержденных зон, проанализировано проект отвода земельного участка.

Ключевые слова: *земли историческо-культурного назначения; земельные участки; план зон г. Чернигова.*

Мовенко Віктор Іванович – старший викладач кафедри геодезії, картографії та землеустрою, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка 95, м. Чернігів, 14027, Україна).

Мовенко Виктор Иванович – старший преподаватель кафедры геодезии, картографии и землеустройства, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко 95, г. Чернигов, 14027, Украина).

Movenko Victor – senior lecturer of Department of Geodesy, Cartography and Land Management, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenko Str., 14027, Chernihiv, Ukraine).

E-mail: Viktor.Movenko@gmail.com

ORCID: orcid.org/0000-0003-3395-3476

ResearcherID: <http://www.researcherid.com/rid/H-2364-2016>

Google Scholar: <https://scholar.google.com.ua/citations?user=YNgIHagAAAAJ&hl=ru>