

УДК 528.4:332.3
UDC 528.4:332.3

DOI:10.33744/0365-8171-2025-117.1-146-150

ПРАКТИЧНІ АСПЕКТИ ЗДІЙСНЕННЯ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОГО ПРОЕКТУВАННЯ

PRACTICAL ASPECTS OF LAND MANAGEMENT DESIGN



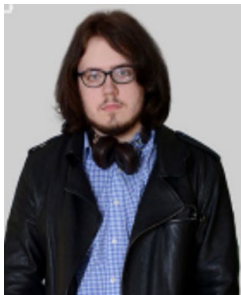
Мамонов Костянтин Анатолійович, доктор економічних наук, професор, завідувач кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: kostia.mamonov2017@gmail.com

<http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>



Штерндок Ернест Сергійович, кандидат технічних наук, доцент кафедри земельного адміністрування та геоінформаційних систем, Харківський національний університет міського господарства імені О. М. Бекетова, Харків, Україна, e-mail: shterndok@ukr.net

<https://orcid.org/0000-0003-1107-7401>



Мамонов Владислав Костянтинович, здобувач вищої освіти Навчально-науковий інститут комп'ютерного моделювання, прикладної фізики та математики, Національний технічний університет «Харківський політехнічний інститут», м. Харків, Україна
E-mail – thevladwork@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0009-9323-6760>

Анотація. У сучасних умовах відбуваються трансформаційні процеси у сфері земельних відносин, які характеризуються розбалансуванням стейкхолдерних відносин, уповільненням або зниженням ефективності використання земель, впливом агресивних дій та ситуаціями, пов'язаних із військовим станом, внутрішніми диспропорціями. Крім того, слід вказати на гальмування територіального розвитку землекористування.

Досягнута мета щодо виокремлення практичних аспектів здійснення землепорядного проектування. Вирішені наступні завдання: визначені напрями формування кількісної основи для прийняття рішень у системі використання земель; охарактеризовані документи, що застосовуються для здійснення землепорядного проектування; виокремлені практичні аспекти організації використання земель.

У системі землепорядного проектування виокремлені практичні аспекти організації використання земель, які складаються із системи стейкхолдерних відносин між зацікавленими особами: державними установами; місцевими органами державної влади; представники територіальних громад; проекти організації, що функціонують у сфері земельних відносин; підприємства, що здійснюють свою діяльність відносно розподілу та використання земель; безпекові організації; фінансово-кредитні організації; збройні сили; організації, що забезпечують інформаційну

політику; фізичні особи, що взаємодіють у сфері земельних відносин; інші юридичні особи, що взаємодіють у сфері земельних відносин; інші стейкхолдери, що взаємодіють у сфері земельних відносин.

Виокремлені практичні аспекти землевпорядного проектування, які визначаються функціональними, факторними, нормативно-правовими, організаційними напрямами та параметрами, що впливають на використання земель і територіальний розвиток. Визначено, що для забезпечення землевпорядного проектування запропоновано сформулювати кількісну основу рівня використання земель для прийняття рішень у контексті збалансування функціональних, просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних чинників.

Ключові слова: землевпорядне проектування, використання земель, практичні аспекти, територіальний розвиток, організаційні аспекти, нормативно-правове забезпечення, функціональні, просторові, містобудівні, екологічні, інвестиційні чинники.

Вступ. У сучасних умовах відбуваються трансформаційні процеси у сфері земельних відносин, які характеризуються розбалансуванням стейкхолдерних відносин, уповільненням або зниженням ефективності використання земель, впливом агресивних дій та ситуаціями, пов'язаних із військовим станом, внутрішніми диспропорціями. Крім того, слід вказати на гальмування територіального розвитку землекористування.

На недостатньому рівні впроваджуються сучасні інформаційні й геоінформаційні системи у розподілі та використанні земель. Актуальним питанням є процес пошуку оптимальних рішень організації використання земель, формування правового режиму землекористування та інформації для прийняття управлінських рішень у вигляді землевпорядного проектування [1, 2].

Для розвитку та організації використання земель застосовується земельне законодавство: Земельний та Цивільний кодекси України; Закони України: Про Державний земельний кадастр, Про оренду землі, Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), Про землеустрій, Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, Про місцеве самоврядування в Україні, Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Про державну експертизу землевпорядної документації; Постанови Кабінету Міністрів України: Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру, Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель, Про затвердження Типового договору оренди землі, Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг, Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою.

Важливого значення має здійснення землевпорядного проектування, враховуючи його практичні аспекти. Таким чином, тема статті є актуальною, її розробка має своєчасний характер.

Огляд існуючих теоретичних розробок. В існуючих наукових розробках виокремлені принципи та функції землевпорядного проектування. Функції землевпорядного проектування є:

- соціо-еколого-економічний аналіз існуючого землекористування та природних просторів;
- аналіз актуальних форм використання землі й простору в їх суспільному зв'язку з урахуванням потенціалу, проблем та конфліктів;
- встановлення економічної доцільності, соціальної та природної узгодженості, а також погодження умов із системами землекористування;
- оцінювання переваг використання землі;
- оцінювання узгодженості різних типів землекористування з багаторазовим використанням землі;
- мінімізація конфліктів використання земель;

- концептуальне обґрунтування заходів;
- розроблення форм використання земель та наслідків їх впливу на довкілля;
- оцінювання соціальних наслідків концептуальних заходів;
- визначення економічних та екологічних наслідків;
- створення концепції та планів дій найбільш ефективного і еколого-безпечного

землекористування та територіального розвитку використання земель [1, 2].

Крім того, важливого значення має досягнення балансу між економікою, суспільством і довкіллям [3].

Для забезпечення землевпорядного проектування виокремлюються сценарії територіального розвитку використання земель регіонів: негативний, помірний, сценарій розвитку [4, 5].

У результаті систематизації теоретичних положень, обґрунтовані категоріальний апарат до визначення землевпорядного проектування, відповідні функції, його особливості у сучасних умовах.

Метою дослідження є виокремлення практичних аспектів здійснення землевпорядного проектування. Для досягнення поставленої мети вирішені наступні завдання:

- визначити напрями формування кількісної основи для прийняття рішень у системі використання земель;
- характеристика документів, що застосовуються для здійснення землевпорядного проектування;
- виокремлення практичних аспектів організації використання земель.

Виклад основного матеріалу. Здійснення землевпорядного проектування формується кількісна основа для прийняття рішень у системі використання земель. У цьому контексті здійснюється відповідна оцінка:

1. Проведення геофакторного аналізу для: формування комплексу просторових, містобудівних, інвестиційних та екологічних факторів, що впливають на використання земель на основі існуючих науково-методичних розробок та нормативно-правового забезпечення; побудова багаторівневої системи факторів; відбору факторів, що мають найбільший вплив на використання земель шляхом експертних оцінок.

2. Формування багаторівневої системи показників шляхом застосування квазіметричних моделей переходу від запропонованих факторів до відповідних просторових, містобудівних, інвестиційних та екологічних показників, враховуючи значення коефіцієнтів оцінки.

3. Оцінка системи просторових, містобудівних, інвестиційних та екологічних показників третього рівня на основі застосування аналітичного та методу експертних оцінок.

4. Визначення просторових, містобудівних, інвестиційних та екологічних показників другого рівня шляхом побудови математичних моделей на основі методу оцінки середньої геометричної величини.

5. Побудова математичної моделі визначення інтегральних просторового, містобудівного, інвестиційного, екологічного показників використання земель.

6. Визначення вагових коефіцієнтів, що характеризують важливість просторових, містобудівних, інвестиційних та екологічних показників у системі використання земель на основі застосування методу аналізу ієрархій.

7. Визначення інтегральних просторового, містобудівного, інвестиційного, екологічного показників використання земель.

8. Оцінка інтегрального показника використання земель.

9. Розробка та обґрунтування шкали рівнів використання земель.

10. Інтерпретація отриманих результатів.

Для здійснення землевпорядного проектування розробляються проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляються в межах кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту та за межами населеного пункту з метою формування земельних ділянок, на яких передбачається будівництво чи реконструкція об'єктів нерухомого майна. Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб розробляються на підставі рішення відповідної сільської, селищної, міської ради або районної державної адміністрації.

Проекти землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб включають: завдання на складання проекту землеустрою; пояснювальну записку; матеріали геодезичних вишукувань та землепорядного проектування; відомості про об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, якщо права власності на такі об'єкти зареєстровані; перелік обмежень у використанні земельних ділянок; план організації території для містобудівних потреб; план меж зон обмежень у використанні земель (земельних ділянок); викопіювання з детального плану території. У разі формування земельної ділянки проект землеустрою щодо впорядкування територій для містобудівних потреб також включає: відомості про обчислення площі земельної ділянки; кадастровий план земельної ділянки; перелік обмежень у використанні земельної ділянки; відомості про встановлені межові знаки; відомості про межі охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель, прибережних захисних смуг і пляжних зон (за наявності); матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) [6].

У системі землепорядного проектування виокремлені практичні аспекти організації використання земель, які складаються із системи стейкхолдерних відносин між зацікавленими особами:

- державними установами;
- місцевими органами державної влади;
- представники територіальних громад;
- проекти організації, що функціонують у сфері земельних відносин;
- підприємства, що здійснюють свою діяльність відносно розподілу та використання земель;
- безпекові організації;
- фінансово-кредитні організації;
- збройні сили;
- організації, що забезпечують інформаційну політику;
- фізичні особи, що взаємодіють у сфері земельних відносин;
- інші юридичні особи, що взаємодіють у сфері земельних відносин;
- інші стейкхолдери, що взаємодіють у сфері земельних відносин.

Для збалансованого землекористування запропоновано враховувати функціональні, просторові, екологічні, містобудівні, інвестиційні чинники.

Висновки. Таким чином, виокремлені практичні аспекти землепорядного проектування, які визначаються функціональними, факторними, нормативно-правовими, організаційними напрямками та параметрами, що впливають на використання земель і територіальний розвиток. Визначено, що для забезпечення землепорядного проектування запропоновано сформулювати кількісну основу рівня використання земель для прийняття рішень у контексті збалансування функціональних, просторових, містобудівних, екологічних, інвестиційних чинників.

Перелік посилань

1. Третяк А. М. Теоретичні основи землеустрою. Київ: ІЗУ УААН, 2002. 152 с.
2. Третяк А. М. Землепорядне проектування: теоретичні основи і територіальний землеустрій: навч. Посібник. Київ : ТОВ «ЦЗРУ», 2008. 576 с.
3. Мамонов К. А., Пілічева М. О. Методи землепорядного проектування у територіальному розвитку використання земель: конспект лекцій для здобувачів третього (освітньо-наукового) рівня вищої освіти спеціальності 193 – Геодезія та землеустрій). Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. 103 с.
4. Мамонов К. А. Територіальний розвиток використання земель регіону: напрями та особливості оцінки: монографія. Харків: ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2020. 403 с.
5. Mamonov K. Methodological approach to the integral assessment of the regional lands use territorial development. Geodesy and Cartography. 2019. Vol. 45. №. 3. P. 110–115.
6. Про землеустрій. Закон України. Документ 858-IV. Редакція від 15.11.2024. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

PRACTICAL ASPECTS OF LAND MANAGEMENT DESIGN

Mamonov Kostiantyn, Doctor of Economic Sciences, Professor, Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, e-mail: kostia.mamonov2017@gmail.com, tel. +380992917354, <http://orcid.org/0000-0002-0797-2609>

Shterndok Ernest, Candidate of Technical Sciences, Docent of the Department of Land Administration and Geographic Information Systems, O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, e-mail: shterndok@ukr.net, tel. +380934289234, <https://orcid.org/0000-0003-1107-7401>

Mamonov Vladyslav, student, Educational and Research Institute of Computer Modelling, Applied Physics and Mathematics, National Technical University «Kharkiv Polytechnic Institute», Kharkiv, Ukraine, E-mail - thevladwork@gmail.com, <https://orcid.org/0009-0009-9323-6760>

Summary. In modern conditions, transformation processes in the field of land relations, characterized by imbalance of stakeholder relations, slowing or reducing the effectivity of land use, influence of aggressive actions and situations related to military status, internal disproportions, are taking place. In addition, it is necessary to indicate the inhibition of territorial development of land use.

The goal has been achieved to distinguish practical aspects of land management. The following tasks are solved: defined directions of formation of quantitative basis for decision -making in the system of land use; described documents used for land design; Practical aspects of land use organization are highlighted.

In the system of land management design, practical aspects of the organization of land use, which consist of a system of stakeholder relations between interested persons: state institutions; local state authorities; representatives of territorial communities; Organization projects operating in the field of land relations; enterprises that carry out their activity in terms of distribution and use of land; security organizations; financial and credit organizations; armed forces; organizations that provide information policy; natural persons interacting in the field of land relations; other legal entities that interact in the field of land relations; Other stakeholders that interact in the field of land relations. Practical aspects of land management design, which are determined by functional, factor, regulatory, organizational directions and parameters affecting the use of land and territorial development, are distinguished. It is determined that in order to ensure green management design it is proposed to form a quantitative basis for the level of land use for decision -making in the context of balanced functional, spatial, urban planning, environmental, investment factors.

Keywords: land management design, land use, practical aspects, territorial development, organizational aspects, regulatory support, functional, spatial, urban planning, environmental, investment factors.

References

1. Tretyak, A. M. (2002) Theoretical foundations of land management. Kyiv: IDU UAAS, 152 p.
2. Tretyak, A. M. (2008) Land Management Design: Theoretical Foundations and Territorial Land Management: Educ. Manual. Kyiv: ZSRU LLC, 576 p.
3. Mamonov, K. A., Pilicheva, M. A. (2022) Methods of land management in territorial development of land use: a synopsis of lectures for applicants of the third (educational and scientific) level of higher education of specialty 193-geodesy and land management). Kharkiv: O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, 103 p.
4. Mamonov, K. A. (2020) Territorial development of land use of the region: directions and features of valuation: monograph. Kharkiv: O.M. Beketov National University of Urban Economy in Kharkiv, 403 p.
5. Mamonov, K. (2019) Methodological approach to the integral assessment of the regional lands use territorial development. Geodesy and Cartography. Vol. 45. №. 3. P. 110–115.
6. About land management. Law of Ukraine. Document 858-IV. Editorial from November 15, 2024. https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15_5#text [in Ukrainian].

Дата надходження до редакції 24.02.2025.