

ПЕТРАКОВСЬКА О.С.

*д.т.н., професор кафедри землеустрою і кадастру
Київський національний університет будівництва і архітектури, м. Київ*
<https://orcid.org/0000-0002-9437-9730>

ТРЕГУБ М.В.

*к.т.н., професор кафедри геодезії
НТУ «Дніпровська політехніка», м. Дніпро*
<https://orcid.org/0000-0002-2205-5622>

УДК 349.4

СИСТЕМАТИЗАЦІЯ ПЕРЕДУМОВ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

Відповідно до наявної статистичної інформації станом до початку запровадження режиму воєнного стану в Україні, податок на доходи фізичних осіб та плата за землю забезпечують формування понад 65% обсягів бюджетів територіальних громад (відповідно до ресурсу <https://decentralization.gov.ua/>). Аналізуючи наявні статистичні дані датовані кінцем 2021 року, понад 20% валової доданої вартості забезпечується промисловістю, натомість сільське господарство займає лише третю позицію (12,7%) після оптової та роздрібною торгівлі, ремонту автотранспортних засобів і мотоциклів (15,8%) (відповідно до ресурсу <https://www.ukrstat.gov.ua/>).

Наведені вище факти порушують важливе питання визначення та врахування передумов розвитку земель промисловості для обґрунтування напрямів подальшого раціонального використання земель. Окрім цього, визначений напрям дослідження є міждисциплінарним, адже знаходиться в межах компетенцій різних фахівців, які займаються питанням використання і охорони земель, плануванням територій та забезпеченням екологічно збалансованого використання земель.

Мета. Систематизувати передумови розвитку земель промисловості у територіальних громадах України.

Методи. Проведено аналіз факторів, які впливають на розвиток земель промисловості; методами системного аналізу визначені три групи передумов розвитку земель промисловості; методом порівняльного аналізу визначені особливості використання земель промисловості, з врахуванням кожної зі сформованих класифікаційних груп.

Результати. Об'єднання колись окремих міських, селищних та сільських рад у територіальні громади призвело до змін, в тому числі, у структурі виробництва, адже принципи їх об'єднання напряму не враховують особливості використання земель промисловості. Незмінними залишаються можливості використання земель промисловості відповідно до наявних обмежень, які встановлюються Класифікацією видів цільового призначення земель [1].

Паралельно з переліком додатку 59 [1] де встановлені види цільового призначення земель промисловості, наявні будівельні норми [2], і санітарні правила [3]. Відповідними документами встановлено, що в процесі просторового планування на місцевому рівні визначаються сельбищна, виробнича, рекреаційна та ландшафтна території. Навіть в межах сельбищних територій допускається розміщення виробничих об'єктів, але за умов відсутності шкідливих видів виробництва, що вимагають створення санітарно-захисних зон. Особливою вимогою щодо розміщення промислових об'єктів на сельбищній території – є врахування видів виробництва, які можливо розміщувати поруч із житловою забудовою. До таких відносяться виробництва, які не є джерелами викидів у навколишнє середовище, не створюють різних видів іонізуючого, шумового, вібраційного та іншого забруднення, але навіть від них до найближчих об'єктів житлової та соціальної інфраструктури встановлюється охоронна зона 50 м.

У межах виробничої території можуть знаходитись промислова, комунально-складська, науково-виробнича зони, споруди зовнішнього транспорту та міської вулично-дорожньої мережі. Для певних територій, де має місце розгалужена промислова інфраструктура, можуть розвиватися промислові зони і вузли, які мають спільні технологічні процеси, логістичні особливості або напрями промисловості. снує багато класифікацій порушень земель, але жодна з них не враховує порушення, спричинені війною.

Протягом понад 20 років, однією з проблем під час запровадження, а потім намагань уніфікації регуляторних механізмів сталого використання земель в Україні, була невідповідність визначення цільового призначення земельних ділянок відповідно до земельного законодавства і функціонального – відповідно до містобудівного. Для вирішення цього питання, у 2021 році було додано додаток 60 [1], у якому наведено Класифікатор видів функціонального призначення територій та їх співвідношення з видами цільового призначення земельних ділянок. Відповідним Класифікатором визначається функціональне призначення у розрізі окремих видів територій та їх співвідношення з основним(и) й супутнім(и) видами цільового призначення.

Більшість видів функціонального призначення виробничих територій дійсно співвідносяться з категорією: землі транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення. Проте, слід зауважити, що території лісогосподарських та рибогосподарських підприємств можуть мати земельні ділянки із земель лісогосподарського призначення та водного фонду відповідно, а із земель промисловості – ні. Окрім цього, території інноваційних комплексів можуть розміщуватися в тому числі і на землях сільськогосподарського призначення.

На підставі ґрунтового аналізу співвідношення функціонального і цільового призначення, можна резюмувати, що підвищення ефективності використання земель промисловості, в першу чергу, залежить від вирішення таких питань:

- цільове призначення земельних ділянок, які зайняті промисловими об'єктами;
- фактичне використання земельних ділянок при визначеному цільовому призначенні;
- юридичний статус об'єктів розташованих на землях промисловості.

Виходячи із зазначених вище складових ефективного використання територій, на рис. 1 систематизовані три найрозповсюдженіших випадки.

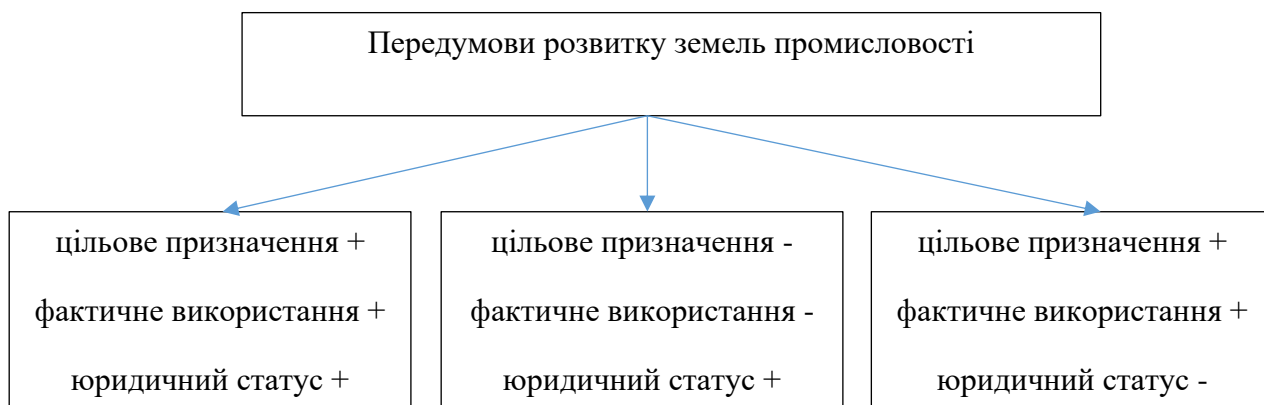


Рис. 1 Передумови розвитку земель промисловості у складі виробничих територій

Перший випадок – є найкращим з точки зору подальшого використання земель, адже станом на зараз наявна земельна ділянка, яка відновиться до категорії земель промисловості, вид функціонального призначення відповідає виробничій зоні. Важливо відзначити, що юридичний статус такої земельної ділянки одразу враховує дві складові: наявні оформлені правостановлюючі документи на земельну ділянку та нерухоме майно, а також суб'єкт господарювання проводить свою діяльність відповідно до реєстраційних документів. Поряд із

земельним питанням, вирішується питання наповнення бюджету територіальної громади за рахунок земельного податку та податку на доходи фізичних осіб та покращується ситуація з працевлаштуванням жителів.

Другий випадок – найчастіше зустрічається в практичній діяльності. Такі ситуації містять складову історичного розвитку, коли промисловий об'єкт в силу різних причин припинив функціонувати за своїм основним призначенням, майно могло надаватися в оренду своїм основним власником, а користувачі могли у подальшому його використовувати для інших потреб. Яскравим прикладом є надання промислових площ для розміщення складів для продукції різного виду, що є частиною логістичної складової. Також достатньо розповсюдженим прикладом є надання колишніх об'єктів, що використовувалися в сільськогосподарському виробництві для потреб несільськогосподарської промисловості. Невірне врахування і використання зон дії обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів може негативно впливати на власників та користувачів суміжних земельних ділянок, або необґрунтовано обмежувати можливі види ефективного використання територій. Для громади це призводить до недоотримання доходів, відсутності можливостей ефективного розпорядження землями та невідповідність зон дії обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів фактичній ситуації.

Третій випадок – у практичній діяльності зустрічається не так часто, але також має місце. Ситуація виглядає так: промисловий об'єкт використовується у межах категорії, цільового призначення, з урахуванням функціонального призначення відповідної території, але в силу різних причин, які можуть носити у тому числі історичний характер, відсутні правостановлюючі документи на земельну ділянку та/або нерухоме майно та/або правостановлюючі документи юридичної особи. Усе це призводить до неефективного використання земельних ділянок та недоотримання надходжень до бюджетів територіальних громад.

За результатами розгляду усіх трьох випадків, які є одними із передумов розвитку земель промисловості територіальних громад, варто зауважити, що у разі використання відповідних земельних ділянок зазначеної категорії завжди виникають питання визначення характеристик режимоутворюючих об'єктів, які мають вплив на навколишнє природне середовище. Векторизація спрямування подальшого розвитку земель промисловості територіальних громад має враховувати юридичний статус суб'єктів та об'єктів земельних правовідносин, особливості цільового і функціонального призначень. Окремою специфічною складовою ефективного використання земель промисловості – є об'єктивне оцінювання впливу режимоутворюючого об'єкту на навколишнє природне середовище. Вважаємо за доцільне продовжити дослідження у напрямі оцінювання можливих випадків та обґрунтування принципів зміни розмірів зон дії обмежень навколо режимоутворюючих об'єктів залежно від змін напрямів використання земель промисловості.

Перелік посилань

1. Про затвердження порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>. (дата звернення: 15.04.2023).

2. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text>. (дата звернення: 15.04.2023).

3. Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2018 «Планування і забудова територій»: наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 № 100. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0100858-18#Text>. (дата звернення: 15.04.2023).