

УДК 332.6

к.т.н., доцент Малашевський М.А.,
Інститут інноваційної освіти Київського національного
університету будівництва і архітектури
Бугаєнко О.А., Мороз Г.О.,
Київський національний університет будівництва та архітектури

ПРОВЕДЕННЯ ОБМІНУ ЗЕМЕЛЬ ПРИ ЗМІНІ МЕЖ АДМІНІСТРАТИВНО-ТЕРИТОРІАЛЬНИХ УТВОРЕНЬ В УКРАЇНІ

Проаналізовано процес зміни меж адміністративно-територіальних утворень з точки зору перспектив та особливостей проведення рівноцінного обміну земель у складі відповідних проектів. Зокрема, конкретизовано основні фактори, які мають бути враховані при рівноцінному обміні сільськогосподарських земель, визначено відповідні фактори для забудованих земель населених пунктів (або забудова яких передбачається), запропоновано технічні показники. Проведено розрахунок рівноцінного обміну земель різних категорій при зміні меж м. Києва.

Ключові слова: обмін земель, рівноцінні земельні ділянки, адміністративно-територіальне утворення, узгодження меж, територіальний землеустрій.

Вступ. За період незалежності України галузь земельних відносин зазнала чи не найбільших змін. Розмежування прав приватної, державної та комунальної власності стало однією з головних законодавчих задач. У правовому полі досі спостерігаються суперечливості щодо регулювання основ територіального устрою України.

Залежно від економічних, географічних, демографічних, екологічних та інших факторів межі адміністративно-територіальних утворень (далі - АТУ) можуть змінюватися. При цьому процес погодження відповідних проектів землеустрою досі є проблематичним, оскільки зміни, викликані включенням земельних ділянок до певних АТУ, не завжди є позитивними для власників чи користувачів цих ділянок, як наприклад підвищення плати за землю. Також існує проблема застарілості, неточності, а іноді взагалі відсутності необхідних правовстановлюючих документів та картографічних матеріалів, які б дозволили визначити існуюче право власності чи користування. Зважаючи на вище наведене, особливого значення набуває питання знаходження загальних технічних рішень, які б дозволили підвищити ефективність процесу зміни меж АТУ.

Аналіз досліджень і публікацій. Передумовам та проблемним питанням встановлення та зміни меж АТУ присвячені праці таких науковців, як Р.І. Марусенко, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, О.О. Погрібний, О.М. Пащенко, А.І. Ріпенко, В.І. Семчик, В.Д. Сидор, М.В. Шульга та інших. Проте у розрізі тематики подібних досліджень можливості та перспективи використання обміну земель при встановленні та зміні меж АТУ не розглядалися.

Постановка завдання. Метою дослідження є вдосконалення методики зміни меж адміністративно-територіальних утворень шляхом розвитку підходів до рівноцінного обміну земель.

Основна частина. Межа району, села, селища, міста, району у місті - це умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій (ч. 1. ст. 173 Земельного кодексу України [1]). Вказані межі встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж АТУ (ч. 2. ст. 173 Земельного кодексу України [1], ч. 1 ст. 46 Закону України «Про землеустрій» [2]).

Проекти землеустрою щодо зміни меж АТУ розробляються для створення повноцінного життєвого середовища та створення сприятливих умов їх територіального розвитку, забезпечення ефективного використання потенціалу територій із збереженням їх природних ландшафтів та історико-культурної цінності, з урахуванням інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі орендарів, і затвердженої містобудівної документації (ч. 2. ст.46 Закону України «Про землеустрій» [2]), зокрема з урахуванням генеральних планів населених пунктів (ч. 2. ст. 173 Земельного кодексу України [1]).

Таким чином, просторова організація АТУ потребує оптимізації відповідно до потреб соціально-економічного розвитку, у зв'язку із необхідністю усунення таких недоліків як черезсмузжя, вкраплення тощо. Вирішення вказаних задач у розрізі територіального землеустрою доцільно покладати, крім іншого, на рівноцінний обмін як ефективний механізм перерозподілу земель, в даному випадку - між відповідними територіальними громадами. При цьому обґрунтування рівноцінності обмінюваних земель сприяє погодженню проекту землеустрою щодо встановлення (зміни) меж АТУ органами місцевого самоврядування суміжних АТУ в передбаченому законодавством порядку.

При рівноцінному обміні мають враховуватися деякі особливості АТУ як об'єктів територіального землеустрою. Територія населеного пункту формується із земель всіх без винятку землеволодінь і землекористувань та до її складу входять землі всіх категорій незалежно від їх цільового використання

[3]. Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, крім земельних ділянок державної власності, визначених ЗКУ (ч. 3 ст. 173 ЗКУ).

Рівноцінний обмін земель сільськогосподарського призначення при зміні меж АТУ доцільно здійснювати за формулою [4]:

$$K_1 \sum_{k=1}^n P_k B_k = K_2 \sum_{j=1}^m P_j B_j \quad (1)$$

де, P – площа, що займає ґрунт агровиробничої групи в межах обмінюваних земельних ділянок;

B – бал ґрунту відповідної агровиробничої групи;

n, m – кількість агровиробничих груп ґрунтів в межах j -ї та k -ї обмінюваних земельних ділянок;

K – коефіцієнт, який характеризує просторові, правові, невраховані якісні особливості обмінюваних земельних ділянок [5].

Коефіцієнт K_i , враховуючи особливості проведення рівноцінного обміну при зміні меж АТУ, пропонується обчислювати як добуток окремих коефіцієнтів, залежно від наявності факторів, що їх визначають за формулою:

$$K_i = K_{Яi} \times K_{Уi} \times K_{Пi} \times K_{Рi} \times K_{Вi} \times K_{Мi} \times K_{Оi} \quad (2)$$

де $K_{Я}$ – коефіцієнт, що характеризує погіршення якості ґрунту в результаті забруднення, ерозії тощо;

$K_{У}$ – коефіцієнт, що характеризує вид сільськогосподарських угідь;

$K_{П}$ – коефіцієнт, що характеризує наявність земельних поліпшень;

$K_{Р}$ – коефіцієнт, що характеризує рельєф;

$K_{В}$ – коефіцієнт, що характеризує гідрографічні умови земельної ділянки;

$K_{М}$ – коефіцієнт, що характеризує місце розташування земельної ділянки;

$K_{О}$ – коефіцієнт, що характеризує наявність обмежень і обтяжень використання земельної.

Розрахунок рівноцінного обміну забудованих земель населених пунктів (або забудова яких передбачається) опирається на твердження про їх ключову роль як просторового базису. У зв'язку з цим мають бути враховані місце розташування та облаштування території.

Рівноцінний обмін забудованих земель населених пунктів (або забудова яких передбачається) однакового функціонального використання може здійснюватися за формулою:

$$P_j \times K_{Mj} \times K_{\Phi j} \times K_{Oj} = P_k \times K_{Mk} \times K_{\Phi k} \times K_{Ok}, \quad (3)$$

де P – площа земельної ділянки;

K_M – поправочний коефіцієнт за місце розташування земельної ділянки;

K_Φ – поправочний коефіцієнт за фізичні характеристики земельної ділянки;

K_O – коефіцієнт, що характеризує наявність обмежень і обтяжень використання земельної ділянки.

У загальному випадку для рівноцінного обміну забудованих земель населених пунктів (або забудова яких передбачається) значення K_{Mi} обчислюється як добуток окремих коефіцієнтів, залежно від наявності факторів, які їх визначають, за формулою, яка включає значення коефіцієнту розташування в населеному пункті певної категорії, в певній економіко-планувальній зоні в межах населеного пункту та характеристики використання прилеглої території. При цьому в якості відповідних поправочних коефіцієнтів можливим є застосування відповідних коефіцієнтів (K_{M1} , K_{M2}), визначених у процесі проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [6]. Поправки на використання прилеглої території можливо здійснювати, виходячи із значень локальних коефіцієнтів (K_{M3}) відповідно до нормативної грошової оцінки земель населених пунктів (враховуються функціонально-планувальні, історико-культурні, природно-ландшафтні, санітарно-гігієнічні фактори) [6].

Зважаючи на особливості рівноцінного обміну земель при зміні меж АТУ коефіцієнт K_{Mi} пропонується знаходити виключно за групами локальних коефіцієнтів, які характеризують використання прилеглої території.

Коефіцієнт K_Φ характеризує сукупний вплив факторів ухилу поверхні, стану ґрунтів, режиму ґрунтових вод і паводків, розташування у зоні небезпечних геологічних процесів, наявність основних мереж водо-, газо-, тепlopостачання, каналізації, характеру покриття примикаючої вулиці, характеру та стану об'єктів нерухомого майна. У випадку рівноцінного обміну земель в процесі встановлення та зміни меж АТУ конфігурацію земельних масивів пропонується не враховувати. Загальний коефіцієнт визначається як добуток відповідних коефіцієнтів.

З метою відображення основних параметрів можливим є застосування інженерно-геологічних та інженерно-інфраструктурних локальних коефіцієнтів (K_{M3}), визначених при проведенні нормативної грошової оцінки земель населених пунктів [6]. У випадку відсутності прояву визначених факторів для досліджуваної земельної ділянки відповідний коефіцієнт приймається рівним 1.

Розглянемо можливості реалізації зміни меж АТУ із використанням рівноцінного обміну земель на прикладі м. Києва. Зважаючи на територіальний розвиток міста Києва, Генеральним планом на період до 2020 р. передбачено

збільшення території м. Києва у проектних межах на 59,8 тис. га (в тому числі за сучасним використанням: площа включених населених пунктів – 13,2 тис. га, сільськогосподарських територій – 16,7 тис. га та інших – 29,9 тис. га). Передбачається збереження свого функціонального використання для земель існуючих населених пунктів - 13,2 тис. га, сільськогосподарських земель – 3,9 тис. га (ще 7,8 тис. га використовуються як охоронні зони із збереженням їх сільськогосподарського призначення з певними обмеженнями) [7].

З метою виконання вказаних заходів заплановано збільшення території міста на 2075,7 га за рахунок земель Київської області, включення до меж м. Києва селища Коцюбинське Ірпінської міськради, площею 87,0 га земель, та передача Київській області 659,3 га земель [7]. Зауважимо, що у розрізі цього проектними пропозиціями щодо зміни меж м. Києва передбачена передача з відання Київської міської ради у відання Горенської сільської ради 1,2 га земель житлової забудови (рис. 1) та передача 0,9 га сільськогосподарських земель із відання Лісниківської сільської ради у відання Київської міської ради (рис. 2).

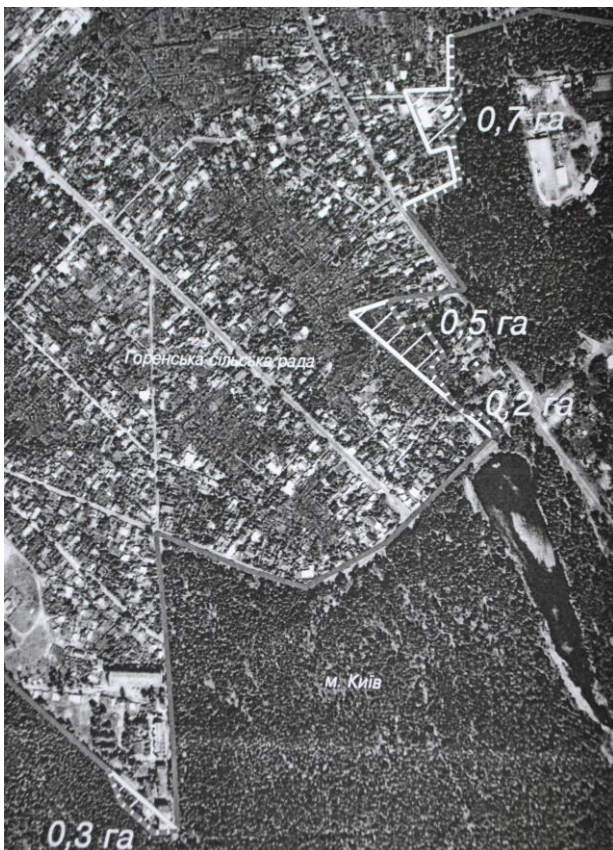


Рис. 1. Землі Київської міської ради, які передаються у відання Горенської сільської ради

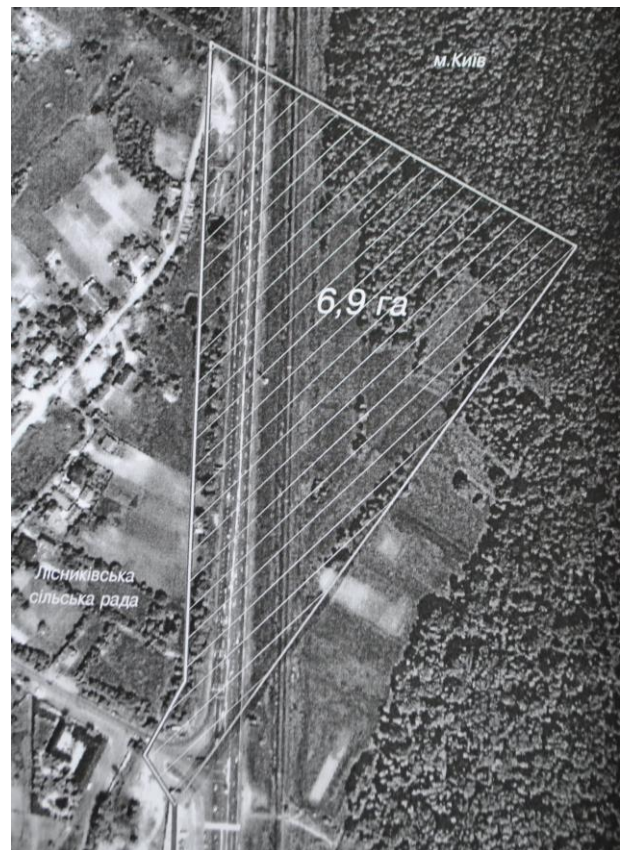


Рис. 2. Землі Лісниківської сільської ради, які передаються у відання Київської міської ради

Визначимо розмір земельного масиву сільськогосподарського призначення, який є рівноцінним землям, які включаються в межі м. Києва

($P_1=0,9$). Зазначимо, що близько 5,5% земель м. Києва в існуючих межах становлять землі сільськогосподарського призначення [7].

За умови, що обмін здійснюється між суміжними масивами ріллі, бали бонітету ґрунтів визначені за шкалами відповідно до шифру агровиробничих груп ($B_1=20$, $B_2=38$), за формулою (1) розраховуємо шукану площу:

$$P_2 = \frac{0,9 \times 20 \times 1,00}{38 \times 1,00} = 0,62 \text{ га}.$$

Визначимо розмір рівноцінної земельної ділянки, яка може бути виділена в якості рівноцінної в обмін на 1,2 га земель житлової забудови ($P_{11}=0,7$, $P_{12}=0,5$), які передаються із відання Київської міської ради у відання Горенської сільської ради (рис. 1).

Складові формули (3) визначаються виходячи із того, що земельні ділянки, які розглядаються, розташовані в межах території оздоровчого призначення (коефіцієнт становить 1,10) та межах території рекреаційного призначення (1,09):

$$K_M = 1,10 \times 1,09 = 1,20.$$

Земельні ділянки примикають до вулиці без твердого покриття (0,95), не забезпечені каналізацією (0,95), теплопостачанням (0,95), газопостачанням (0,95). Крім цього, одна із обмінюваних земельних ділянок ($P_{11}= 0,7$ га) не забезпечена водопостачанням (0,95), інша ($P_{12}= 0,5$ га) – має схил поверхні понад 20% (0,90) та рівень залягання ґрунтових вод менше 3 м (0,95):

$$K_{\Phi 11} = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 = 0,77;$$

$$K_{\Phi 12} = 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,90 \times 0,95 = 0,70.$$

Обмеження, обтяження використання земельної ділянки відсутні ($K_{O1}=1,00$).

За умови, що $K_{M2}=1,00$, $K_{\Phi 2}=1,00$, $K_{O2}=1,00$ шукана площа розраховується:

$$P_2 = \frac{1,20 \times (0,7 \times 0,77 + 0,5 \times 0,70) \times 1,00}{1,00 \times 1,00 \times 1,00} = 1,072 \text{ га}.$$

Висновки. Виокремлені загальні особливості процесу зміни меж АТУ з огляду на проведення рівноцінного обміну земель. Визначено та конкретизовано основні складові розрахунку рівноцінного обміну забудованих

земель населених пунктів (або забудова яких передбачається) та сільськогосподарського призначення у випадку зміни меж АТУ.

Запропоновано технічні показники, які можуть бути використані при визначенні площ обмінюваних забудованих земельних ділянок населених пунктів (або забудова яких передбачається).

Здійснено розрахунок рівноцінного обміну земельних ділянок житлової забудови та сільськогосподарського призначення при зміні меж м. Києва.

Список літератури

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III: із змінами, внесеними згідно із Законом від 10.12.2015 / Верховна Рада України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3 – 4. – ст.27
2. Про землеустрій : Закон України 22.05.2003 № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 36 - ст.282
3. Методичні рекомендації з розробки проекту землеустрою щодо встановлення або зміни меж населеного пункту [Електронний ресурс] : Наказ Держкомзему України від 10.07.2008 № 165 / Державний комітет України по земельних ресурсах. – Режим доступу : http://www.uazakon.com/documents/date_43/pg_imnvog.htm
4. Чибіряков В.К. Вдосконалення методики розрахунку рівноцінних земельних ділянок сільськогосподарського призначення при проведенні обміну / В.К. Чибіряков, М.А. Малашевський, О.А. Бугаєнко // Інженерна геодезія – 2015. – №62 – С. 85-94.
5. Бугаєнко О.А. Дослідження факторів, що впливають на проведення рівноцінного обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення / О.А. Бугаєнко // Містобудування та територіальне планування. – 2015 – № 57 – С.48-54.
6. Про порядок нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів [Електронний ресурс] : Наказ Наказ Держкомзему України, Мінагрополітики України, Мінбудархітектури України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11 / Київська міська рада. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/z0388-06/conv>
7. Про затвердження Генерального плану міста Києва та проекту планування його приміської зони на період до 2020 року [Електронний ресурс] : Рішення Київської міської ради від 28.03.2002 № 370/1804 / Київська міська рада. – Режим доступу : http://kmr.ligazakon.ua/SITE2/1_docki2.nsf/alldocWWW/56E1D135DED9D0B0C22573C00053FCA6?OpenDocument

Аннотация

Проанализирован процесс изменения границ административно-территориальных образований с точки зрения перспектив и особенностей проведения равноценного обмена земель в составе соответствующих проектов. В частности, конкретизированы основные факторы, которые необходимо учитывать при равноценном обмене сельскохозяйственных земель, определены соответствующие факторы для застроенных земель населенных пунктов (или застройка которых предусматривается), предложены технические показатели. Проведен расчет равноценного обмена земель разных категорий при изменении границ города Киева.

Ключевые слова: обмен земель, равноценные земельные участки, административно-территориальное образование, согласование границ, территориальное землеустройство.

Abstract

The process of administrative and territorial units limits change from the point of view of perspectives and peculiarities of peer land exchange in the respective projects has been analyzed. The main factors which should be taken into consideration at peer agricultural land exchange, have been singled out, relevant factors for built-up (or to be built-up) inhabited localities land have been defined. Relevant technical data have been offered. Different category peer land exchange calculation at shifting the limits of the city of Kyiv has been provided.

Key words: land exchange, peer land plots, administrative and territorial unit, limits agreement, territorial land surveying.