

УДК 332.3

д.т.н., професор Петраковська О.С.,
Київський національний університет будівництва і архітектури,
к.т.н., доцент Трегуб М.В., Трегуб Ю.Є.
ДВНЗ «Національний гірничий університет», м. Дніпро

ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ САНІТАРНО-ЗАХИСНИХ ЗОН В УКРАЇНІ

Систематизовано чинні вимоги до реєстрації земельних ділянок та прав на них. Визначено необхідність реєстрації санітарно-захисних зон в Україні, як одного з виду обмеження. На підставі чинного порядку реєстрації земельних ділянок та прав на них розроблені пропозиції щодо процедури державної реєстрації обмежень земельних ділянок у Державному земельному кадастрі та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень в Державному реєстрі прав.

Ключові слова: державний земельний кадастр, державна реєстрація, санітарно-захисна зона, нерухоме майно.

Постановка проблеми. Протягом останніх років в Україні відбулося багато змін щодо нормативно-правового забезпечення робіт із землеустрою та ведення державного земельного кадастру. Скасовано державні акти на земельні ділянки, створено Державний земельний кадастр та впроваджено державної реєстрації прав на нерухоме майно та його обмежень. У результаті набрання чинності нових нормативно-правових актів, в Україні проведено перехід до дворівневої системи реєстрації – земельних ділянок та обмежень у їх використанні у Державному земельному кадастрі, а речових прав на нерухоме майно та їх обмежень у Державному реєстрі прав.

Відповідно до Класифікатора обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок [1], виділено такі обмеження:

- охоронні зони;
- зони санітарної охорони;
- санітарно-захисні зони;
- зони особливого режиму використання земель;
- водоохоронні обмеження;
- інші обмеження.

Тематика даного дослідження пов'язана з використанням земельних ресурсів у містах, де, з одного боку щільна забудова, а з іншого – велика кількість обмежень. З-поміж усіх видів обмежень у використанні земель, мова

підє про санітарно-захисні зони, які обов'язково формуються навколо промислових об'єктів, які є джерелами шкідливих викидів.

У практичній діяльності, державної реєстрації обмежень не існує, тому що вона відбувається у складі державної реєстрації земельної ділянки. На нашу думку така ситуація не зовсім коректна, адже обмеження у використанні земель вимагають впровадження особливих підходів в управлінні земельними ресурсами в цілому. У зв'язку з цим, метою публікації є систематизація існуючих вимог до державної реєстрації земельних ділянок, обмежень та прав на них і розроблення пропозицій щодо адаптації відповідних конкретних вимог для реєстрації обмежень у використанні земель на прикладі санітарно-захисних зон.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, які стосуються вирішення цієї проблеми. З одного боку велика кількість наукових публікацій стосовно державної реєстрації земельних ділянок та речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень існує з правової точки зору, зокрема у працях Дейнеги М.А., Дзери О.В., Слободянюка С.О., Кисіля В.Є., Красногора О.В., Шляхтуна П.П., Пономарьової Я.О. та ін.

З іншого боку, існує достатня кількість публікацій фахівців із містобудування та територіального планування, таких як Дружинін М.А., Плешкановська А.М., Бірюк С.П., Пономарьова О.В. та ін.

У статті Дружиніна М.А. та Плешкановської А.М. [2] розглянуто питання встановлення та експлуатації територій санітарно-захисних зон відповідно до чинних нормативно-правових актів України, а також окреслені деякі проблеми використання цих територій.

Публікація Плешкановської А.М. та Бірюк С.П. [3] присвячена визначенню основних історичних етапів формування промислово-виробничих зон міст (на прикладі м. Києва) та сучасний стан їх використання. Встановлені тенденції зменшення площі промислових утворень.

Пономарьова А.В. [4] у своїй роботі дослідила декілька прикладів реновації порушених промислових територій у різних країнах Європи в рамках сучасного розвитку міст.

У статті "Містобудівні фактори та критерії напрямів реконструкції промислових територій" [5], розглянуті основні групи факторів, що впливають на формування планувальної структури міст та їх промислових територій, та критерії оцінки якості і значущості міських промислових територій.

З боку землевпорядників та земельного законодавства не були знайдені публікації, які б належним чином висвітлювали це питання. Дотепер проблемою залишається саме використання системного підходу, який би

включав точки зору фахівців із земельного права, містобудування, землеустрою та ін.

Виклад основного матеріалу. Відповідно до Закону України “Про Державний земельний кадастр” [6], державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених законом [6] відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Згідно зі статтею 9 [6], державна реєстрація земельних ділянок, обмежень у їх використанні, ведення поземельних книг, внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки здійснюються державними кадастровими реєстраторами, які здійснюють свою діяльність за місцем розташування земельної ділянки. У статті 24 [6] йдеться про порядок державної реєстрації земельних ділянок, визначені дії кадастрового реєстратора під час реєстрації земельної ділянки, причини скасування державної реєстрації. У статті 25 [6] вказано, що до Поземельної книги входить інформація про документацію із землеустрою, на підставі якої здійснено державну реєстрацію. Згідно з прикінцевими положеннями [6] земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності) або особи, яка подала заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом.

Положення Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” [7] регулюють відносини, які виникають при державній реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і забезпечують виконання дій суб’єктів державної реєстрації у відповідності до вимог законодавства України.

Відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру [8], пунктами 107-115 визначено як і хто виконує державну реєстрацію земельних ділянок в Україні.

Відповідно до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [9] детально викладено процедуру державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також ґрунтовно роз’яснено дії у специфічних випадках, що виникають під час державної реєстрації. Згідно з [9] визначається надання інформації з Державного реєстру речових прав на

нерухоме майно та права та обов'язки суб'єктів, що є учасниками зазначеної процедури.

У результаті аналізу та систематизації вказаних вище нормативно-правових актів України, були розроблені структурні схеми державної реєстрації обмеження у використанні земель у Державному земельному кадастрі та державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень у Державному реєстрі прав.

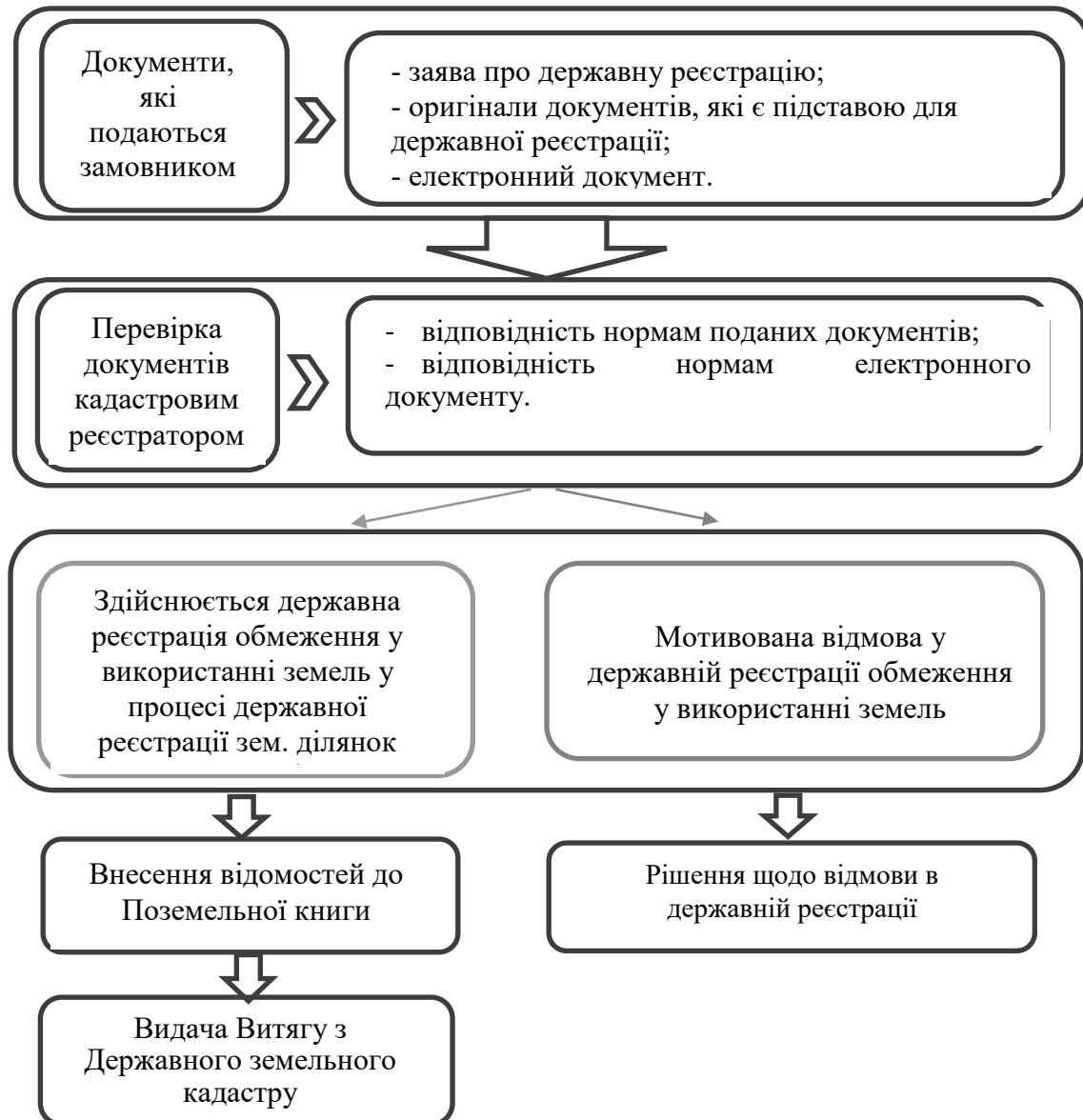


Рис. 1. Структурна схема державної реєстрації обмеження у використанні земель у Державному земельному кадастрі/

Порядок чинної процедури державної реєстрації обмеження у Державному земельному кадастрі представлено на рис. 1. До випадків, у яких державний реєстратор надає відмову у державній реєстрації, відносяться такі:

- обмеження відповідно до нормативно-правових актів не підлягає державній реєстрації;

- обмеження встановлюється на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора;

- заяву про державну реєстрацію обмеження надано неналежною особою;

- невідповідність поданих документів законодавству України;

- заявлене обмеження вже зареєстроване.

Дані про державну реєстрацію обмеження у використанні земель заносяться до Державного земельного кадастру в процесі державної реєстрації земельної ділянки або при внесенні змін до відомостей про неї безкоштовно.

Порядок чинної процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Державному реєстрі прав представлено на рис. 2. На структурній схемі детально та зрозуміло виділено етапи державної реєстрації. Конкретніше виділимо лише підстави для зупинення розгляду заяви на державну реєстрацію та підстави для відмови у державній реєстрації. Підстави для зупинення розгляду заяви: документи подано не в повному обсязі або заявником не подана чи державним реєстратором не отримана інформація щодо зареєстрованих до 1.01.2013 речових прав на відповідне нерухоме майно.

До основних підстав для відмови у державній реєстрації прав відносяться:

- речове право або обтяження не підлягає державній реєстрації;

- заява подана неналежною особою;

- документи не відповідають вимогам законодавства;

- документи не дають змогу встановити набуття, зміну або припинення речових прав;

- суперечності між заявленими та зареєстрованими речовими правами;

- наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно;

- заяву про обтяження щодо попереднього набувача прав подано після державної реєстрації права власності на таке майно;

- не усунені обставини зупинення розгляду заяви після завершення наданого строку.

На основі документів, які є підставою для державної реєстрації земельної ділянки чи обмеження в Державному земельному кадастрі формується електронний документ в форматі *.xml [8], який містить у своїй структурі усі відомості про результати роботи із землеустрою. Для опису обмежень в структурі обмінного файлу є блок “земельна ділянка”, який містить елемент “блок опису всіх обмежень земельної ділянки”.

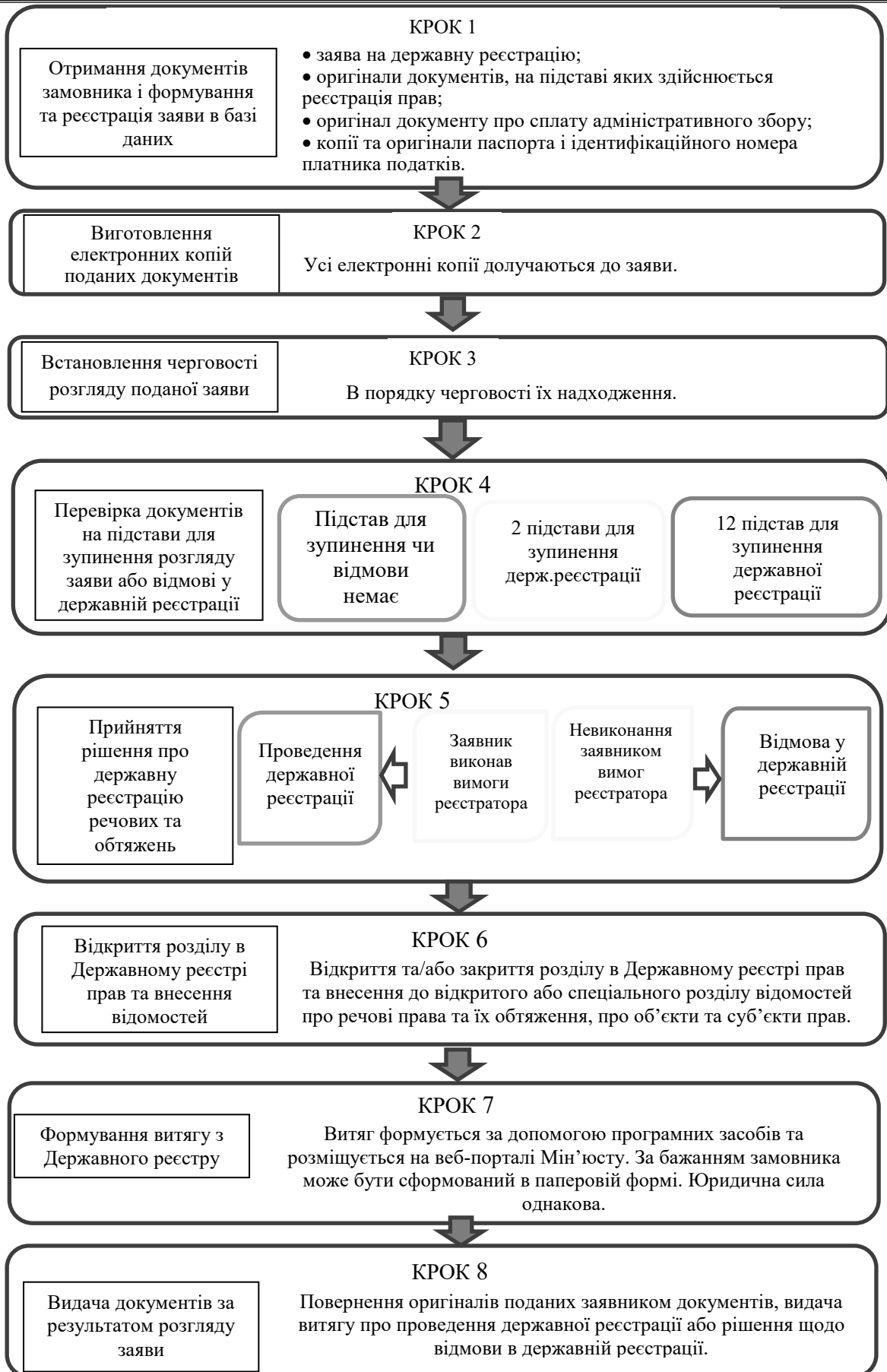


Рис. 2. Структурна схема державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень в Державному реєстрі прав.

Згідно з Вимогами до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу) [10] блок опису обмежень земельної ділянки включає елементи:

- інформація про встановлення та припинення обмеження щодо використання земельної ділянки;
- код обмеження, згідно з переліком обмежень щодо користування земельною ділянкою;
- зміст обмеження (назва);
- в блок опису зовнішніх полігонів зони обмеження зазначаються відомості про зовнішні межі зони обмеження. В блок опису внутрішніх полігонів зони обмеження зазначаються відомості про внутрішні межі зони обмеження;
- підстава для виникнення обмеження:
 - код документа, на підставі якого виникає право;
 - повну назву документа, на підставі якого виникає обмеження щодо користування земельною ділянкою;
 - дату прийняття документа, що є підставою для встановлення обмеження;
 - дані про фізичну та юридичну особу, які прийняли документ, що є підставою для встановлення обмеження;
- термін дії (дата початку та закінчення дії обмеження, строк обмеження);
- дата реєстрації обмеження;
- реєстраційний номер обмеження;
- опис усіх осіб, на користь яких встановлено обмеження;
- інформація про платність або безоплатність користування земельною ділянкою, якщо платне – зазначається розмір плати.

Аналізуючи викладене, не складно дійти висновку, що для державної реєстрації санітарно-захисної зони навколо промислового підприємства в Державному земельному кадастрі необхідно встановити її межі в натурі (на місцевості). Відповідно до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів [11], санітарно-захисні зони слід встановлювати від джерела шкідливості до житлової забудови. Розміри санітарно-захисних зон для промислових підприємств та інших об'єктів, що є джерелами шкідливості, слід встановлювати при підтвердженні достатності розмірів цих зон за “Методикой расчета концентраций в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий”. Основою для встановлення санітарно-захисних зон є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів.

На нашу думку, межі санітарно-захисних зон обов'язково необхідно встановлювати на місцевості геодезичними методами з відповідною точністю вимірювань.

Вважаємо, що кадастровий номер не повинен присвоюватись санітарно-захисній зоні, яка реєструється у Державному земельному кадастрі, тому що інформація про неї повинна відноситися до земельної ділянки чи території навколо якої вона встановлюється. Слід зауважити, що нанесення усіх обмежень, а в нашому випадку конкретно санітарно-захисних зон, окремим шаром на Публічну кадастрову карту України, яка є інформаційним порталом усіх даних, що потрапляють до Державного земельного кадастру, є важливим і необхідним завданням. Шар "Обмеження у використанні земель" на Публічній кадастровій карті є, але даних в ньому практично не має. Жодної санітарно-захисної зони на неї не нанесено, тобто і у Державному земельному кадастрі даних про них немає. У зв'язку з наведеним вище, можна стверджувати, що питання встановлення та держаної реєстрації санітарно-захисних зон є актуальним.

Висновки. У ході дослідження виконано детальний аналіз нормативно-правових актів України, що стосуються державної реєстрації обмежень у використанні земельних ділянок, та наукових публікацій провідних науковців з цього питання. Структуровано процедуру державної реєстрації земельних ділянок та їх обмежень у Державному земельному кадастрі та у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Визначено інформацію, яка входить до електронного документа про обмеження, та які блоки включає електронний документ. Подальше дослідження слід спрямувати на удосконалення інформаційного забезпечення реєстрації обмежень.

Література:

1. Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок, затверджений Наказом Держкомзему від 29.12.2008 № 643.
2. Дружинін М.А. Проблеми формування санітарно-захисних зон в плануванні міста / М.А. Дружинін, А.М. Плешкановська // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – Вип. 35. – 2014. – С.237-241.
3. Плешкановська А.М. Місце промислових територій в планувальній структурі крупного міста та напрями їх трансформації (на прикладі м. Києва) / А.М. Плешкановська, С.П. Бірюк // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – Вип. 37. – 2014. – С.263-267.
4. Пономарьова А.В. Містобудівна реновація порушених промислових територій в Європі // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – Вип. 26. – 2011. – С.155-161.
5. Бірюк С.П. Містобудівні фактори та критерії напрямів реконструкції промислових територій // Сучасні проблеми архітектури та містобудування. – Вип. 32. – 2013. – С.263-270.
6. Закон України "Про Державний земельний кадастр" від 07.07.2011 № 3613-VI, із змінами і доповненнями, внесеними законом України від 01.01.2017 № 1774-19.

7. Закон України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 № 1952-IV із змінами і доповненнями, внесеними законом України від 01.01.2017 № 1774-19.
8. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затверджений Постановою Кабінету міністрів України від 17.10.2012 № 1051.
9. Постанова Кабінету міністрів України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 25.12.2015 № 1127.
10. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений Постановою Кабінету міністрів України від
11. Вимоги до структури, змісту та формату оформлення результатів робіт із землеустрою в електронному вигляді (обмінного файлу), затверджені Наказом Держкомзему від 02.11.2009 № 573.
12. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров’я України № 173 від 19.06.1996.

Аннотація

В публикации систематизированы действующие требования к регистрации земельных участков и прав на них. Определена необходимость регистрации санитарно-защитных зон в Украине, как одного из вида ограничений. На основании действующего порядка регистрации земельных участков и прав на них разработаны предложения по процедуре государственной регистрации ограничений земельных участков в Государственном земельном кадастре и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений в Государственном реестре прав.

Ключевые слова: государственный земельный кадастр, государственная реестрация, санитарно-защитная зона, недвижимость.

Abstract

The publication systematizes the current requirements for the registration of land parcels and the rights of its use. The necessity of registration of sanitary protection zones in Ukraine is determined. Based on the current procedure for registration of land parcels and rights of its use, proposals have been developed on the procedure for state registration of restrictions on land parcels in the State Land Cadastre and state registration of rights to immovable property and its restrictions in the State Register of Rights.

Key words: State Land Cadastre, State Registration of Property, buffer zone, real-estate property.