

**БОГАТИР Д.В.**  
Аспірантка  
**СВИРИДОВСЬКА С.М.**  
Асистент,  
ДВНЗ «Київський національний університет будівництва і архітектури»,  
м. Київ

## **ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ НА ЗЕМЛЯХ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ, ЯК ІНСТРУМЕНТ ДЛЯ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО РОЗВИТКУ ЇХ ЗЕМЕЛЬ**

**Актуальність.** Для збереження природних ресурсів, забезпечення соціальної справедливості та досягнення екологічної стабільності розвитку територій природно-заповідного фонду встановлюють обмеження, однією із цілей яких є саме забезпечення сталого розвитку земель природно-заповідного фонду.

**Виклад основного матеріалу.** Поняття обмежень у використанні земельних ділянок та обтяжень прав на земельну ділянку визначено Земельним кодексом України, а саме: «На використанні власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.» [1, ст.110]. Обтяження прав на земельну ділянку може бути встановлене законом, актом або договором шляхом встановлення заборони на користування та (або) розпорядження земельною ділянкою, у тому числі шляхом її відчуження. [1, ст.111]

Нормативно-правовими актами, договорами, рішенням суду можуть бути встановлені наступні обмеження у використанні земель:

- умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- заборона на провадження окремих видів діяльності;
- заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку, тощо. [1, ст.111.2]

Станом на сьогоднішній день всі обмеження можна поділити на:

- обмеження прав володіння, які спрямовані на визначення певних законодавчих підстав для передачі земель державної і комунальної власності у приватну залежно від їх цільового використання та категорії земель;
- обмеження прав користування, що регулюють підстави надання землі державної і комунальної власності в постійне користування;
- обмеження прав розпорядження, що спрямовані на забезпечення гарантій прав державної, комунальної та приватної власності. [2, с.152]

На даний момент встановлюються наступні обмеження у використанні земель природно-заповідного фонду:

1. Охоронна зона, яка створюється навколо об'єктів природно-заповідного фонду для охорони і захисту їх земель від несприятливих антропогенних впливів. Їх розміри визначаються відповідно до цільового призначення на основі спеціальних обмежень ландшафтів та господарської діяльності на прилеглих територіях. [3,ст.39] Режим охоронних зон визначається з урахуванням характеру господарської діяльності на прилеглих територіях, на основі оцінки її впливу на довкілля. Охоронні зони повинні бути враховані під час розробки проектно-планувальної та проектної документації. [3,ст.40]

- Функціональні зони об'єктів природно-заповідного фонду, що визначають режим використання їх територій, на основі обґрунтованих екологічних вимог, норм і правил, що визначають правовий статус, призначення цих територій, характер допустимої діяльності, порядок охорони і відтворення їх природних комплексів. Режим територій та об'єктів природно-заповідного фонду визначається відповідно до чинного законодавства з урахуванням класифікації територій та об'єктів природно-заповідного фонду та їх цільового призначення.

Якщо розглядати землі суворої охорони, це землі в межах природних та біосферних заповідників, то наприклад в межах біосферного заповідника встановлюються наступні зони: заповідна; буферна; зона антропогенних ландшафтів; зона регульованого заповідного режиму (у разі коли до складу біосферного заповідника входять регіональні ландшафтні парки, заповідні урочища, заказники). Що стосується земель природних заповідників, то ділянки землі та водного простору з усіма наявними природними ресурсами повністю вилучаються з господарського використання і надаються заповідникам у постійне користування. Функціональне зонування на даній території не здійснюється, так як всі землі априорі відносяться до заповідної зони.

Обмеження у використанні земель повинні бути зареєстровані в Державному земельному кадастрі. Керуючись чинним законодавством, на сьогоднішній день повинні бути внесені наступні відомості про обмеження, такі як: охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду; території та об'єкти природно-заповідного фонду (біосферні заповідники, національні природні парки, тощо); функціональні зони біосферних заповідників, національних природних парків, та ін. [4] Встановлення обмежень є саме земельпорядними інструментами для забезпечення механізму розвитку земельних відносин, що мають на меті забезпечувати особливий режим використання земель природоохоронного, рекреаційного, історико-культурного, оздоровчого значення. [5, с.19]

Так як, об'єкти природно-заповідного фонду за своєю суттю є режимоутворюючими об'єктами. У випадку земель природних та біосферних заповідників, вони є виключно природного походження в якому та навколо якого у зв'язку з його природними властивостями згідно із законом встановлюються обмеження у використанні земель. Тому землі природних та біосферних заповідників можливо розглядати не тільки, як землі суворої охорони, охорона та використання яких обумовлена певними видами обмеження прав володіння, користування та розпорядження їх земельними ділянками, а як і режимоутворюючого об'єкта. Під час формування якого формуються певні обмеження, межі яких повинні бути визначені та встановлені на місцевості. На рисунку 1 зображено приклад обмеження що відображено на публічній кадастровій карті України – охоронна зона навколо Чорноморського біосферного заповідника.

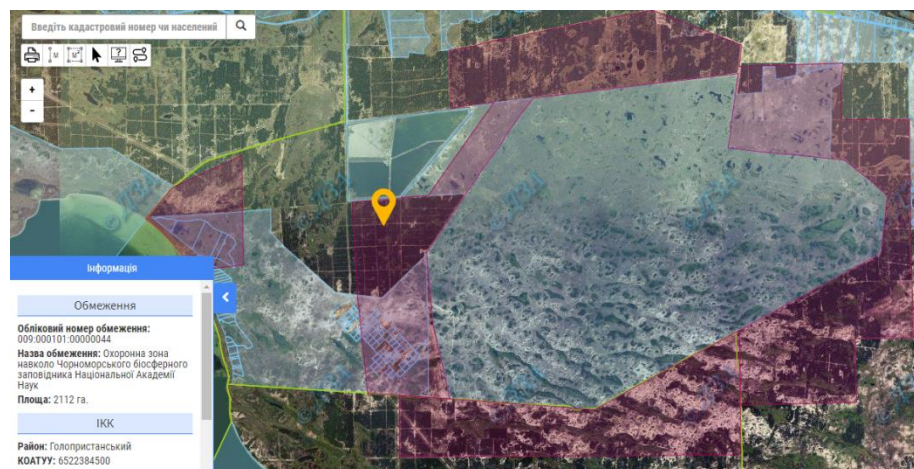


Рис.1. Охоронна зона навколо Чорноморського біосферного заповідника

**Висновки.** Обмеження у використанні земель суворої охорони є чудовим землевпорядним інструментом для забезпечення особливого режиму їх використання та охорони. Аналізуючи можливі обмеження, встановлено, що землі природно-заповідного фонду є не тільки землями суворої охорони, охорона та використання яких обумовлена певними видами обмеження прав володіння, користування та розпорядження їх земельними ділянками, а й режимоутворюючим об'єктом. Делімітація та демаркація меж обмежень яких спричинені необхідністю не тільки задля збереження їх природних та земельних ресурсів, а й для забезпечення їх сталого розвитку.

**Список літератури:**

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. – Офіц. вид. – К.: Відомості ВРУ, 2002. – № 3-4. – С. 27. Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Петраковська О.С., Тацій Ю.О. Девелопмент нерухомості та сталий розвиток міст: навч. посіб. Київ, 2015. 504 с.
3. Про природно-заповідний фонд України. Закон України від 16.06.1992 № 2456-XII. - Офіц. вид. – К.: Відомості ВРУ, 1992. – № 34. – С.502. Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12>
4. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру. Постанова Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 р. – Офіц. вид. – К.: Урядовий кур'єр, 2012, – № 218. Режим доступу до ресурсу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#n9>
5. Механізми управління земельними відносинами в контексті забезпечення сталого розвитку. / Ш.І. Ібатуллин, О.В. Степенко, О.В. Сакаль [та ін.]. Київ: Державна установа «Інститут природокористування та сталого розвитку Національної академії наук України», 2012. 52 с.