

УДК 528.4:630.63

Л. Перович, Ю. Хавар

Національний університет "Львівська політехніка"

КАДАСТРОВЕ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЛІСОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

© Перович Л., Хавар Ю., 2011

*Рассматриваются особенности кадастрового зонирования земель
лесохозяйственного назначения в системе государственного земельного кадастра.*

*The article discusses the features of the cadastral zoning of land for forestry purposes
in the system state cadastre.*

Постановка проблеми. При веденні та функціонуванні автоматизованої системи державного земельного кадастру, а особливо однієї із його складових – кадастрового зонування земель – необхідно застосовувати єдину термінологію та визначення. Тому виникає потреба розроблення кадастрового зонування земель лісогосподарського призначення для правильного внесення даних та їх ефективної обробки, управління інформацією у відповідній інформаційній системі.

При кадастровому зонуванні земель лісогосподарського призначення слід враховувати комплексний характер земельно-лісових відносин, обумовлених специфікою призначення землі і лісів у процесі створення і використання лісових ресурсів, що мають властиве лише їм призначення і здійснюють спеціальні властиві їм функції [12].

Зв'язок із важливими науковими і практичними завданнями. Кадастрова інформація про природний, господарський стан та правовий режим використання земель лісогосподарського призначення є невід'ємною складовою частиною загальної інтегрованої системи державного земельного кадастру.

Отже, розроблене кадастрове зонування земель лісогосподарського призначення є важливою науковою та практичною задачею сьогодення, що надасть можливість надалі застосовувати його на практиці та вирішувати важливі завдання з одержання достовірної і різнобічної інформації про цю категорію земель, створювати і систематично оновлювати інформаційні бази даних, впроваджувати важливі заходи щодо відтворення, охорони та раціонального використання земель лісогосподарського призначення.

Аналіз останніх досліджень та публікацій, в яких започатковано розв'язання цієї проблеми. В ринкових умовах виникає необхідність подальшого розвитку ефективних форм та методів управління земельними ресурсами, землекористуванням, регулюванням земельних відносин із урахуванням допущених помилок, з метою розв'язання існуючих проблем на основі планування, правового режиму землекористування шляхом зонування земель за їх категоріями, типами землекористування з врахуванням економічної придатності земель та суспільних потреб. На думку автора [3], у цьому контексті проблема раціонального землекористування, соціально-економічного перерозподілу та оптимізації їх використання стає вкрай актуальною, особливо із залученням до цього важливого процесу територіальних громад.

Дослідження головних проблем державного земельного кадастру в Україні на сучасному етапі розвитку земельних відносин, а також обґрунтування авторського бачення підходів до удосконалення земельно-кадастрового обліку як необхідної передумови розвитку ринкових земельних відносин розглянуто у роботі [5].

У статті [9] автор розглядає ключові питання правового регулювання зонування територій населених пунктів та земель, розташованих за їх межами; визначено їх відмінності та висловлено певні пропозиції щодо перспективних напрямків удосконалення законодавчого регулювання цих відносин.

Аналіз юридичної конструкції зонування земель, визначення ролі норм земельного і містобудівного законодавства у її формуванні та визначення правової природи зонування розглянуто у [10]. Автор вважає, що неправильне розуміння зонування земель може призвести до розриву аксіоматичного зв'язку між правотворчістю та правозастосуванням у цій сфері, тобто, по суті, до поглиблення існуючих колізій у правовому механізмі зонування.

Невирішені частини загальної проблеми. Аналіз існуючих наукових та практичних розробок показує, що невирішеною частиною загальної проблеми формування системи державного земельного кадастру, який містить інформацію про землі всіх категорій і ведеться за єдиною методикою з дотриманням принципу сумісності з лісовим, водним та іншими видами кадастру, в частині, що стосується кадастрового зонування земель лісгосподарського призначення, є невпорядкованою до цього часу задачею.

Постановка завдання. Розглянути та розробити систему кадастрового зонування земель лісгосподарського призначення з врахуванням чинних нормативно-правових документів як однієї із складових державного земельного кадастру.

Виклад основного матеріалу дослідження. Земельний кодекс України (ЗК) визначає основні види земельно-кадастрової діяльності суб'єктів земельно-кадастрових правовідносин, спрямованої на створення відповідно до чинного законодавства України документованої кадастрової інформації. Перелік складових частин державного земельного кадастру є вичерпним у ст.196. Зміст однієї із складових державного земельного кадастру – кадастрового зонування визначається ст.197:

Кадастрове зонування передбачає встановлення:

- а) місцезонашування обмежень щодо використання земель;
- б) меж кадастрових зон та кварталів;
- в) меж оцінкових районів та зон;
- г) кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці).

Кадастрове зонування є одним із видів земельно-кадастрової діяльності суб'єктів земельно-кадастрових правовідносин. У ЗК України поняття і зміст кадастрового зонування як одного з видів кадастрової діяльності закріплюється і розкривається вперше. У правовому значенні кадастрове зонування є окремим видом земельно-кадастрових правовідносин, що виникають у процесі одержання, поширення, використання документально оформленої інформації про місця розташування визначених відповідно до ст. 110 ЗК України обмежень щодо використання земель, меж кадастрових зон та кварталів, меж оцінкових районів та зон, кадастрових номерів (території адміністративно-територіальної одиниці). Об'єктом таких правовідносин є земельно-кадастрова документована інформація щодо встановлених кадастрових облікових одиниць [4].

На жаль, у ЗК не дається визначення поняттю кадастрової облікової одиниці. Слід вважати, що кадастровою обліковою одиницею може бути земельна ділянка, кадастровий квартал, кадастрова зона, адміністративно-територіальна одиниця, обмеження і обтяження використання земель, оцінкові райони і зони. Складовою кадастрового зонування є встановлення меж кадастрових зон та кварталів.

Наказ Держкомзему від 15.02.2010р. №168 „Про затвердження Порядку присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам” [6] визначає процедуру формування та присвоєння кадастрового номеру земельної ділянки та внесення відповідних відомостей до державного реєстру земель. Згідно з Порядком:

– кадастрова зона – це сукупність кадастрових кварталів у межах окремого населеного пункту або у межах території району за межами населених пунктів;

– кадастровий квартал – компактне об'єднання земельних ділянок, обмежене природними або штучними рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, вулицями, шляхами, шляховими і інженерними спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо);

– кадастровий номер земельної ділянки – індивідуальний цифровий код (номер) земельної ділянки, що не повторюється на території України, який формується під час проведення кадастрової зйомки, відображається на кадастровому плані земельної ділянки та документації із землеустрою та присвоюється їй при здійсненні державної реєстрації. Кадастровий номер зберігається за земельною ділянкою протягом усього часу її існування, забезпечує унікальність ідентифікації земельної ділянки у державному земельному кадастрі і державному реєстрі земель та зазначається на чергових кадастрових планах, у відомостях автоматизованої системи державного земельного кадастру, документах, що посвідчують право на земельну ділянку, договорах, угодах, витягах, охоронних зобов'язаннях, свідоцтвах, повідомленнях та довідках.

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

< КОАТУУ > : < НКЗ > : < НКК > : < НЗД > ,

де <КОАТУУ> – код об'єкта адміністративно-територіального устрою України (десятизначний); <НКЗ> – номер кадастрової зони (двозначний); <НКК> – номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (тризначний); <НЗД> – номер земельної ділянки у межах кадастрового кварталу (чотиризначний).

Схему кадастрового зонування земель лісгосподарського призначення показано на рис. 1.

Кадастрове зонування земель лісгосподарського призначення можна представити на прикладі земель лісгосподарського призначення с. Кам'янка, Сколівського району, Львівської області (рис. 2). Код об'єкта адміністративно-територіального устрою України для цього населеного пункту становить 4624582500.

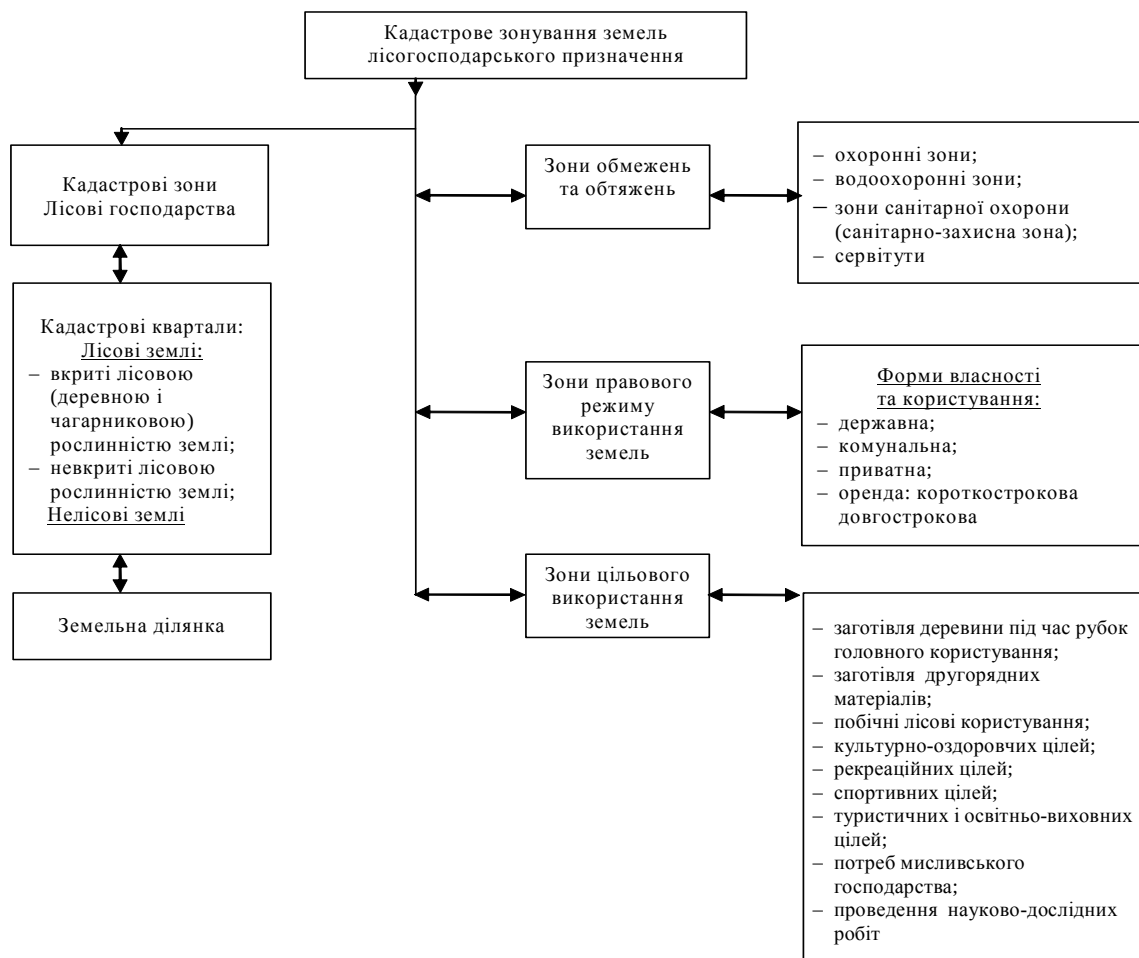


Рис. 1. Схема кадастрового зонування земель лісгосподарського призначення

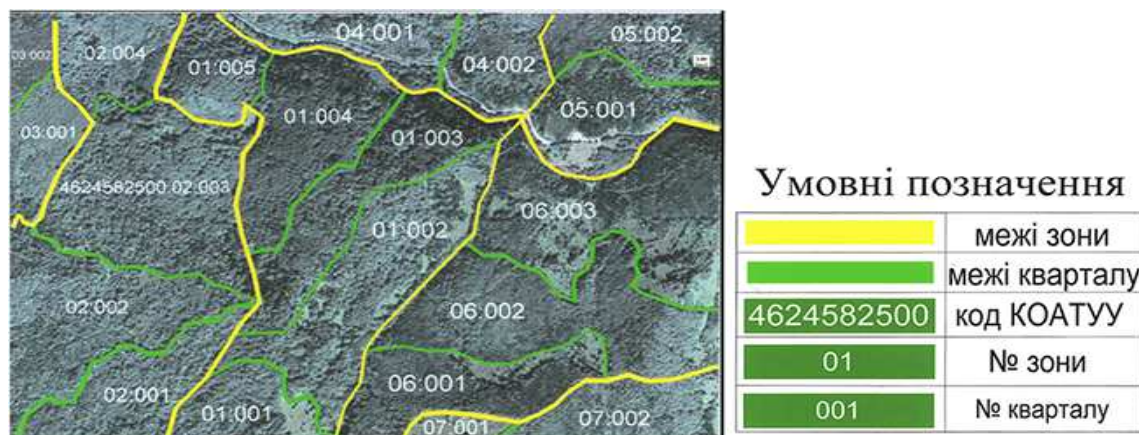


Рис. 2. Кадастрове зонування земель лісгосподарського призначення

Кадастрова зона земель лісгосподарського призначення – це сукупність кадастрових кварталів у межах певного лісового господарства.

Кадастровий квартал земель лісгосподарського призначення – це компактне об'єднання лісових земель (вкритих лісовою деревною та чагарниковою рослинністю та не вкритих лісовою рослинністю земель (рідколісся, згарища, загиблі насадження, зруби, галявини, пустирі, лісові шляхи, просіки, протипожежні розриви) та нелісових земель (сільськогосподарські угіддя, водойми, болота, садиби, споруди, траси ліній електропередач, траси ліній продуктопроводів, траси ліній

підземних комунікацій), що є обмеженими природними або штучними рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, шляхами, шляховими і інженерними спорудами, парканами, огорожами, фасадами будівель та іншими лінійними спорудами і рубежами тощо).

Зона обмежень, обтяжень та земельних сервітутів у використанні земель лісогосподарського призначення формується в межах окремих територій та земельних ділянок, відповідно до яких встановлено такі типи зон особливого використання земель лісогосподарського призначення (див. таблицю).

Типи зон особливого використання земель наведені в ЗК, а також у „Тимчасових методичних вказівках із складання кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель” [11].

Зважаючи на те, що землі лісогосподарського призначення мають багатоцільове функціональне використання, то в межах цієї категорії можуть виділятися різні типи зон особливого використання земель іншого призначення.

Типи зон особливого використання земель лісогосподарського призначення

№ з/п	Назва зони	Визначення зони та її місцерозташування
1	2	3
1.	Охоронна зона	територія з особливим режимом використання земель і природо-користування виділяється навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів історичної і культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою їхньої охорони і захисту від несприятливих антропогенних впливів, а також уздовж ліній зв'язку, електропередач, магістральних трубопроводів, земель транспорту – для забезпечення нормальних умов експлуатації та запобігання випадкам можливого ушкодження.
2.	Зона санітарної охорони	територія, що прилягає до підземних та відкритих джерел водопостачання, водозабірних споруд, водоводів, на які поширюються обмеження господарської діяльності з метою забезпечення їхньої санітарно-епідеміологічної надійності.
3.	Водоохоронна зона	природна територія господарської діяльності, що регулюється і встановлюється вздовж річок, морів та навколо озер, водосховищ та інших водойм. Створюється для сприятливого режиму водних об'єктів, попередження їх забруднення, засмічення і вичерпання, знищення навколоводних рослин і тварин, а також зменшення коливань стоку.
4.	Прибережна захисна смуга	встановлюється в межах водоохоронних зон по обидва береги річок та навколо водойм уздовж урізу води (меженний період) шириною від 25 м – для малих річок, струмків і потічків, а також ставків площею меншою за 3 га до 100 м – для великих річок, водосховищ на них та озер. Створюються з метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності.
5.	Зона особливого режиму	території, що прилягають до військових об'єктів Міністерства оборони та інших військових формувань, призначені для забезпечення безпеки, збереження озброєння, військової техніки й іншого військового майна, а також захисту населення, народногосподарських об'єктів і навколишнього середовища від впливу аварійних ситуацій, що можуть виникнути на цих об'єктах внаслідок пожеж, аварій і стихійних лих.
6.	Санітарно-захисна зона	територія, що відокремлює об'єкти, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрацій, ультразвуку, електромагнітних хвиль радіочастот, електричних полів, іонізуючих випромінювань, від житлової забудови.
7.	Шумова зона	територія, у межах якої перевищуються припустимі рівні шуму, що виділяється навколо (уздовж) аеродромів й інших об'єктів, що є його джерелами, з метою захисту населення від його впливу.

Зони обмежень та обтяжень представлені на рис. 3. У зв'язку з тим, що на цьому рисунку зображено річку площею менше 3 гектарів, прибережна захисна смуга становить 25м (згідно з Водним

кодексом [1]) у межах водоохоронної зони, яка в цьому випадку не проектується, бо по обидва боки річки є землі лісгосподарського призначення, які виконують головну водоохоронну функцію.

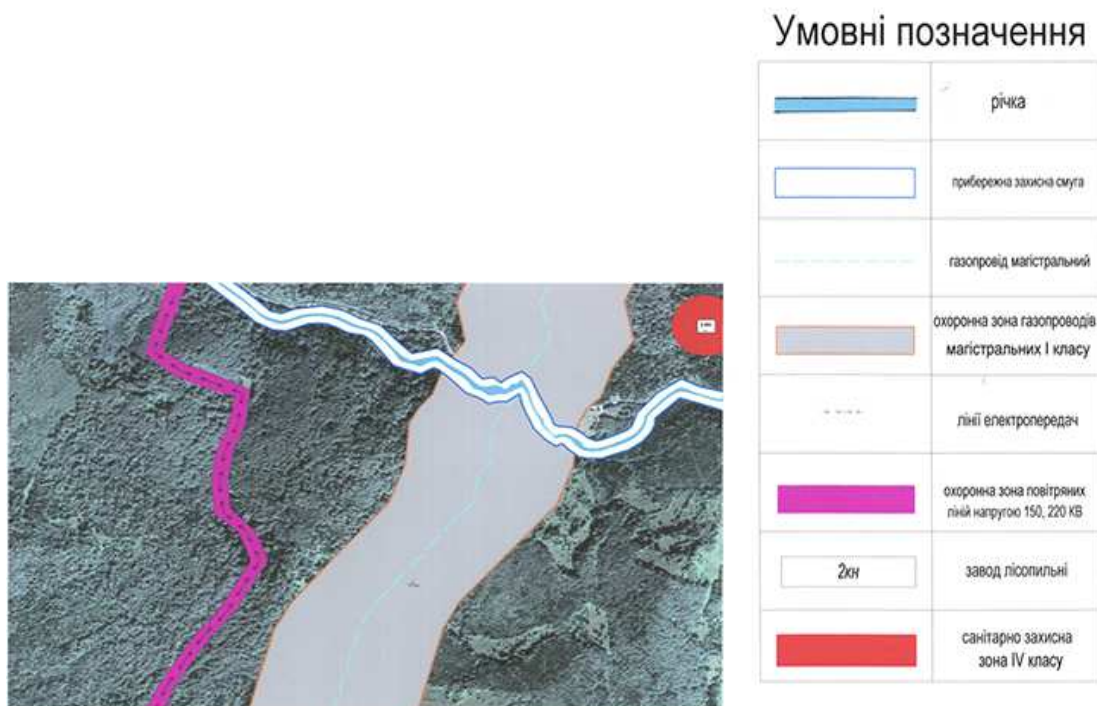


Рис. 3. Зони обмежень та обтяжень

Через цю територію земель лісгосподарського призначення проходить магістральний газопровід I класу, тому ширина охоронної зони – 250 м, згідно з Постановою КМУ від 16.11.2002 р. №1747 „Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів” [8].

Охоронна зона повітряних ліній електропередач напругою 150, 220 кВ, яка проходить через землі лісгосподарського призначення (в прикладі що розглядається), становить 25 м відповідно до Постанови КМУ від 04.03.1997р. №209 „Про затвердження правил охорони електричних мереж” [7].

Оскільки на цій території розташоване виробництво з обробки деревини, а саме заводи лісопильні, фанерні та деталей дерев'яних стандартних будівель, то згідно з Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. № 173, встановлено такий розмір для санітарно-захисної зони IV класу–100 м [2].

Вся ця інформація відображається на кадастровому плані обмежень і обтяжень, відповідно до прийнятих умовних позначень.

Кадастрові плани обмежень і обтяжень складаються з метою одержання достовірної графічної й аналітичної інформації про наявність, склад, місцезнаходження об'єктів з особливим режимом використання земель і меж зон особливого режиму землекористування (ЗОРЗ) навколо таких об'єктів з урахуванням типів землекористування та обмежень щодо використання земельних угідь у межах цих зон для гарантування прав власників землі та формування системи управління земельними ресурсами.

Встановлення ЗОРЗ об'єктів з особливим режимом використання земель провадиться від меж цих об'єктів, зокрема для:

- охоронних зон: повітряних ліній зв'язку, радіофікації й електропередачі – від крайніх проводів, магістральних трубопроводів – від осі трубопроводів, магістральних багатониткових трубопроводів – від осі крайніх трубопроводів;

- санітарно-захисних зон водоводів – від крайніх водоводів;

- водоохоронних зон: рік і озер – вздовж урізу води в меженний період, водоймищ – від урізу води при нормальному підпірному рівні;
- прибережних смуг – так, як і для водоохоронних зон;
- санітарно-захисних зон: підприємств із технологічними процесами, що є джерелами забруднення атмосферного повітря шкідливими і речовинами з неприємним запахом – безпосередньо від джерел забруднення атмосфери зосередженими викидами (труби й ін.) Або розосередженими викидами (ліхтарі будинків і ін.), а також від місць розвантаження сировини, смітників або відкритих складів; цвинтарів – від його меж; залізниць – від осі крайньої залізничної колії;
- зон мінімальних відстаней: автомобільних доріг – від підшви насипу або зовнішньої бровки канами;
- теплових мереж – від зовнішньої грані будівельних конструкцій каналів і тунелів при підземній прокладці;
- вибухонебезпечних зон кар'єрів – безпосередньо від межі кар'єру.

Для режимних об'єктів, які утворюють декілька ЗОРЗ і території яких розташовані одна до одної в різному порядку, межі можуть накладатися одна на одну, або примикати одна до одної.

Зона правового режиму використання земель лісгосподарського призначення містить відомості про форми власності та користування земельними ділянками, які можна представити на рис. 4.

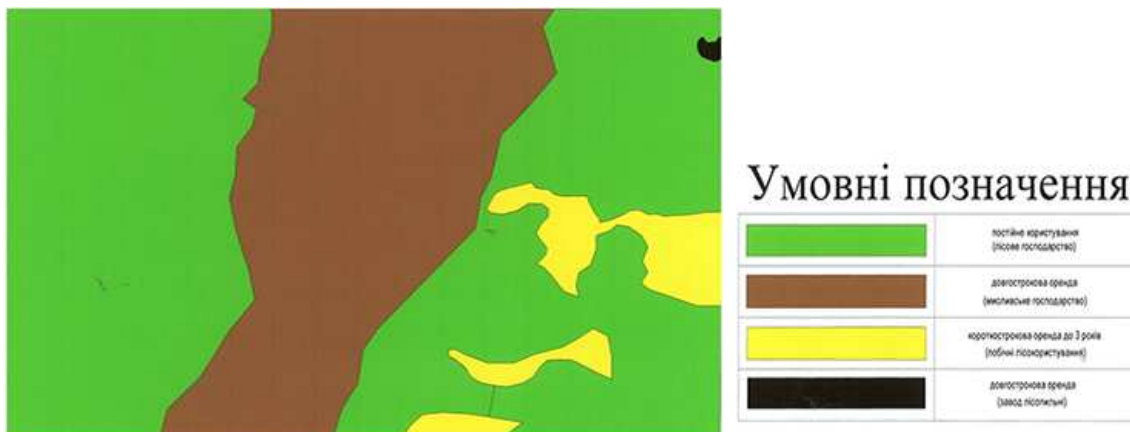


Рис. 4. Зони правового режиму використання земель лісгосподарського призначення

Зони цільового використання земель лісгосподарського призначення передбачають розподіл цієї категорії земель за основними видами цільового призначення земельної ділянки: заготівля деревини під час рубок головного користування (суцільні рубки, поступові рубки, вибіркові рубки, комбіновані рубки), заготівля живиці, заготівля другорядних матеріалів (пень, луб, кора, деревна зелень), побічні лісові користування (випасання худоби, розміщення пасік, заготівля деревних соків, збирання і заготівля дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід, лікарських рослин і технічної сировини, лісової підстилки та очерету), а також використання корисних властивостей лісу: культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних, туристичних і освітньо-виховних цілей, потреб мисливського господарства, проведення науково-дослідних робіт.

Зони цільового використання земель лісгосподарського призначення представлено на рис. 5.

Результатом кадастрового зонування є його відтворення у відповідних документах — індексній кадастровій карті та черговому кадастровому плані. Визначення цих документів та порядок їх складання містяться у [6]. Індексна кадастрова карта — це графічне зображення, що відображає розташування кадастрових зон і кварталів у межах існуючих адміністративно-територіальних утворень на момент складання карти, із зазначенням нумерації кадастрових зон і кварталів. Черговий кадастровий план — актуалізоване в часі графічне зображення місцезнаходження земельних ділянок у межах кадастрового кварталу, кадастрової зони, загалом у межах території адміністративно-

територіальної із зазначенням номерів кадастрових зон та кварталів, їх меж, розмірів і кадастрових номерів земельних ділянок, меж земельних угідь, земельних сервітутів, територіальних зон.

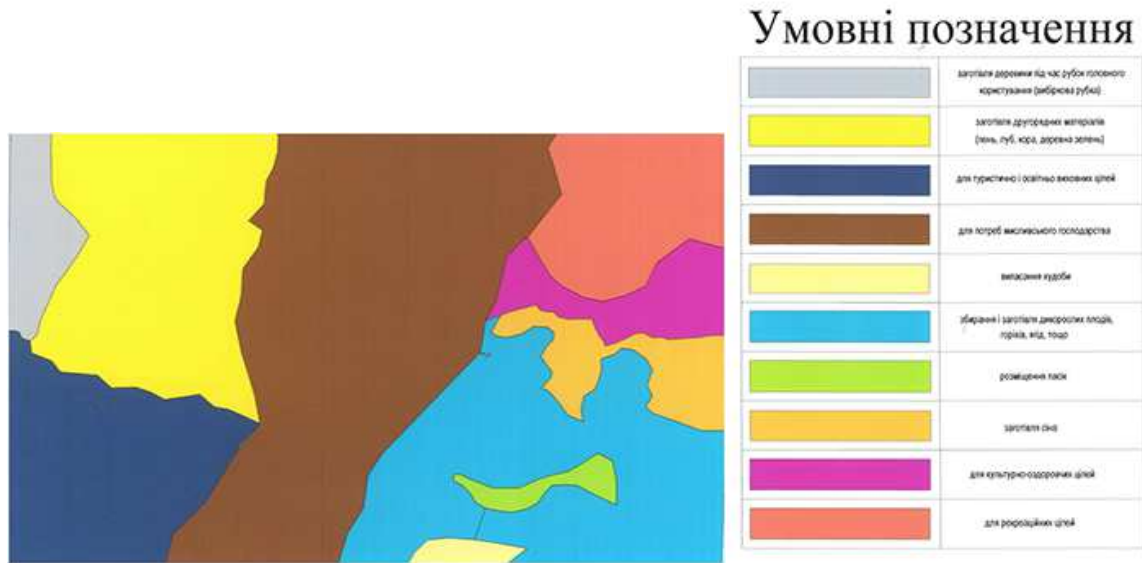


Рис. 5. Зони цільового використання земель лісгосподарського призначення

Висновки. Функціонування єдиної інтегрованої державної системи управління земельними ресурсами, а саме ефективного та раціонального використання та відновлення, охорони земель лісгосподарського призначення, потребує впровадження кадастрового зонування цієї категорії земель, яка забезпечуватиме повнотою і достовірністю відомостей інформаційні бази даних державного земельного кадастру, застосовуватиме єдину термінологію та визначення, щодо функціонального використання та основного цільового призначення цих земель, правового режиму використання за основними формами власності, які існують на цій земельній ділянці, та передбаченими обмеженнями та обтяженнями у використанні земель лісгосподарського призначення.

Впровадження та використання на практиці даного кадастрового зонування земель лісгосподарського призначення забезпечить умови для вирішення багатьох викладених вище основних завдань.

1. Водний кодекс України: за станом на 5 січ. 2011 р. // Офіційний вісник України від 10.01.2011 – 2010 р., № 101, с. 52.
2. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Наказ Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.96 р. №173.
3. Євтушенко М.В. Зонування земель, як економіко-правовий механізм раціонального землекористування [Електронний ресурс] / М. Євтушенко – Режим доступу: <http://intkonf.org/evtushenko-mv-zonuvannya-zemel-yak-ekonomiko-pravoviy-mehanizm-ratsionalnogo-zemlekoristuvannya>.
4. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. – 3-тє вид., перероб. і доп. – К.:Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – 896 с.
5. Мартин А.Г. Проблеми державного земельного кадастру в Україні [Електронний ресурс] / А. Мартин. – Режим доступу: http://www.zsu.org.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=96:-1&catid=62:2011-01-12-14-57-08&Itemid=87.
6. Порядок присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам. Наказ Держкомзему від 15.02.2010 р. №168.
7. Правила охорони електричних мереж. Постанова КМУ від 04.03.1997 р. №209.
8. Правила охорони магістральних трубопроводів. Постанова КМУ від 16.11.2002 р. №1747.
9. Ріпенко А. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах [Електронний ресурс] / А. Ріпенко. – Режим доступу: www.nbuv.gov.ua/portal/Soc_Gum/DiP/2010_47/7-6.pdf.
10. Самойленко Є.А. Юридична конструкція зонування земель в системі земельного та містобудівного законодавства [Електронний ресурс] /Є. Самойленко. – Режим доступу:http://lib.uabs.edu.ua/library/P_Visnik/Numbers/1_3_2010/03_06_02.pdf.
11. Тимчасові методичні вказівки по складанню кадастрових планів обмежень і обтяжень щодо використання земель. Вказівка Держкомзему України

від 04.08.1999 р. 12. Хавар Ю.С. Реєстрація земельних ділянок лісгосподарського призначення в системі державного земельного кадастру / Ю. Хавар // Геодезія, картографія і аерофотознімання. – Міжвід. наук.-техн. зб. – Львів, 2009. – № 72. – С. 114–121.