

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ**

Факультет землевпорядкування

ПОГОДЖЕНО
Декан факультету
землевпорядкування

ДОПУСКАЄТЬСЯ ДО ЗАХИСТУ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування

_____ **Олександр ШЕВЧЕНКО**

_____ **Андрій МАРТИН**

« _____ » _____ 2026 р.

« _____ » _____ 2026 р.

БАКАЛАВРСЬКА КВАЛІФІКАЦІЙНА РОБОТА

**на тему: «Формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд
для потреб переробної та машинобудівної галузі (на прикладі Броварського
району Київської області)»**

Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій»

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій»

Гарант освітньої програми

Д. геогр. н., професор

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Іван КОВАЛЬЧУК**

(підпис)

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи,**

к.е.н., доцентка

(науковий ступінь та вчене звання)

_____ **Людмила ГУНЬКО**

(підпис)

Виконав

_____ **Олександр ОЛІЙНИК**

(підпис)

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ
І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ
Факультет землевпорядкування**

ЗАТВЕРДЖУЮ
Завідувач кафедри
землевпорядного проєктування,
д.е.н., професор

_____ **Андрій МАРТИН**

« ____ » _____ **р.**

ЗАВДАННЯ
ДО ВИКОНАННЯ БАКАЛАВРСЬКОЇ КВАЛІФІКАЦІЙНОЇ РОБОТИ
ЗДОБУВАЧУ

Олійнику Олександрю Андрійовичу

Спеціальність «193 Геодезія та землеустрій».

Освітньо-професійна програма «Геодезія та землеустрій».

Тема бакалаврської кваліфікаційної роботи: «Формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі (на прикладі Броварського району Київської області)» затверджена наказом від 27.11.2026 року № 2899 «С».

Термін подання завершеної роботи на кафедру: за 10 днів до захисту.

Вихідні дані до бакалаврської кваліфікаційної роботи: бакалаврська кваліфікаційна робота розроблена відповідно до Земельного кодексу України від 25.10.2001 № 2768-III, Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 № 858-IV, Закону України «Про Державний земельний кадастр» від 07.07.2011 № 3613–VI та ін. При написанні роботи використовувалися дані Електронних сервісів Державного земельного кадастру, відомості Державного картографо-геодезичного фонду, містобудівна документація, а також викопіювання із такої документації. Камеральна обробка інформації здійснена за допомогою програмного забезпечення "Digitals".

Перелік питань, що підлягають дослідженню:

1. Проаналізувати нормативно-правове забезпечення формування земельних ділянок для переробної та машинобудівної галузі;
2. Провести аналіз природно-господарських умов та стан землекористувань в межах Броварського району;
3. Обґрунтувати проєктні рішення щодо формування земельної ділянки для будівництва та обслуговування ділянок переробної та машинобудівної галузі.

Додатки.

Дата видачі завдання _____

**Керівник бакалаврської
кваліфікаційної роботи** _____ **Людмила ГУНЬКО**

Завдання взяв до виконання _____ **Олександр ОЛІЙНИК**

ВСТУП

Актуальність теми. Землі промисловості — одна з найменших за площею категорій земельного фонду України, але одночасно одна з найбільш значущих для економіки країни. За даними довоєнної статистики, ця категорія разом із землями транспорту, зв'язку, енергетики та оборони займає близько 2% території держави, проте формує понад 30% надходжень до бюджетів територіальних громад і близько 20% валової доданої вартості України. Така диспропорція робить ефективне управління землями промисловості одним з ключових напрямів сучасного землеустрою.

Після реформи децентралізації, що тривала з 2014 року, повноваження щодо розпорядження землями значною мірою перейшли до територіальних громад. Це створило нові можливості — громади отримали реальний вплив на промисловий розвиток своєї території і прямий економічний інтерес у залученні інвесторів. Водночас з'явилися і нові виклики: брак кваліфікованих фахівців у частині громад, недосконалість містобудівної документації, неповнота кадастрових даних щодо обмежень у використанні земель.

Питання вибору та формування земельних ділянок для промисловості часто стають предметом громадського обговорення. Широке використання земельних ресурсів для промислових цілей може спричиняти конфлікти зі звичними користувачами землі, мешканцями, та природоохоронними організаціями. Дослідження в цій області дозволить врахувати інтереси громадськості та забезпечити партисипацію громадян у процесі прийняття рішень.

Методологічні засади управління землями промисловості територіальних громад комплексно розкрито у наукових працях М.В. Трегуба. Загальні засади землепорядного проектування земельних ділянок для різного цільового призначення викладено у працях А.М. Третяка, М.С. Богіри, В.І. Ярмолюка. Актуальні питання модернізації землеустрою і регулювання земельних відносин розглядають А.Г. Мартин, Й.М. Дорош, О.С. Дорош, І.О. Новаковська та інші науковці. Попри значний обсяг наукових праць, питання практичної реалізації

проектів відведення промислових земель в умовах сучасних територіальних громад потребують додаткового опрацювання.

Мета роботи — є обґрунтування використання земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної галузі в умовах територіальної громади.

Завдання дослідження:

1. Розкрити принципи використання земель промисловості як окремої категорії земель України.
2. Проаналізувати порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості.
3. Дослідити стан і структуру використання земель промисловості в Україні.
5. Охарактеризувати режим використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі.
6. Оцінити вплив різних форм господарювання на використання земель промисловості.
7. Розробити проектні рішення щодо формування конкретної земельної ділянки для потреб переробної та машинобудівної промисловості на території Броварського району Київської області.
8. Обґрунтувати склад і параметри обмежень у використанні досліджуваної земельної ділянки.

Об'єкт дослідження — земельна ділянка для розміщення об'єктів переробної та машинобудівної промисловості.

Предмет дослідження — практичні рішення щодо формування земельних ділянок для розміщення об'єктів переробної та машинобудівної промисловості.

Методи дослідження. У роботі застосовано загальнонаукові та спеціальні методи. Метод аналізу нормативно-правових актів використано для дослідження правової основи земель промисловості. Метод узагальнення — для систематизації наукових поглядів на принципи і методи управління промисловими землями. Методи польової зйомки і камеральної обробки — для отримання просторових даних щодо досліджуваної ділянки. Картографічний метод — для відображення

меж ділянки та зон обмежень. Метод математичного аналізу — для обчислення площі ділянки та зон обмежень за координатами точок повороту.

Практичне значення. Результати роботи можуть бути використані при підготовці проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб переробної та машинобудівної промисловості в умовах територіальних громад України. Конкретний проект, розглянутий у третьому розділі, готовий до реалізації після проходження процедур погодження і затвердження.

Структура роботи. Робота складається зі вступу, трьох розділів, висновків і списку використаних джерел. У першому розділі викладено теоретико-методологічні основи використання земель промисловості. У другому — проаналізовано стан і режим використання промислових земель в Україні. У третьому — розроблено проектні рішення щодо конкретної земельної ділянки в селищі Згурівка Броварського району Київської області.

РОЗДІЛ 1

ТЕОРЕТИКО-МЕТОДОЛОГІЧНІ ОСНОВИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

1.1. Принципи використання земель промисловості

Для початку варто визначитися з самим поняттям земель промисловості. У земельному законодавстві землі промисловості — окрема категорія, віднесена статтею 19 Земельного кодексу України до більш широкої групи: «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення». Це формулювання не випадкове. Воно об'єднує всі землі, які служать переважно технологічним і виробничим потребам, а не житловим чи сільськогосподарським.

Стаття 66 ЗКУ деталізує: до земель промисловості належать ті, що надані для розміщення основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств — разом з їх під'їзними шляхами, інженерними мережами, адміністративно-побутовими будівлями. Перебувати ці землі можуть у державній, комунальній або приватній власності.

Землі промисловості — це ділянки, надані для розміщення та експлуатації споруд промислових, транспортних та інших підприємств. У наукових працях професора А.М. Третяка (зокрема, «Управління земельними ресурсами») вони характеризуються як ділянки несільськогосподарського призначення, що вимагають спеціального режиму використання та охорони

Як зазначає Третяк А.М., що землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення займають понад 1,74 млн га. У більшості галузей економіки через недосконалість нормативів та низький рівень проектно-технічних рішень землі використовуються нераціонально. Так, нормативи відведення земельних ділянок для потреб промисловості, транспорту, енергетики в 2,5 - 2,7 раза перевищують прийняті в країнах Західної Європи.

Загальні засади використання таких земель сформульовані у статті 5 ЗКУ. Землю розглядають одночасно як територіальний базис, природний ресурс і засіб

виробництва; гарантують рівність прав власників різних форм; вимагають раціонального використання та охорони; ставлять пріоритет екологічної безпеки. У формулюваннях усе виглядає симетрично — на практиці ж акценти зміщуються залежно від категорії землі.

Для земель промисловості акцент очевидний — це передусім територіальний базис. Земля тут не родить, не дає врожаю; вона тримає на собі виробництво.

А.М. Третьак у своїх роботах послідовно проводить думку, що землевпорядне проектування має забезпечити саме раціональне і ефективне використання землі з урахуванням її функціональної ролі [5].

Для промисловості це означає одне: оцінювати ділянку треба не за родючістю ґрунту, а за тим, наскільки вона придатна тримати на собі завод, дорогу чи інженерну мережу.

Принцип екологічної безпеки тут також працює інакше, ніж, скажімо, у заповідній справі. Промисловість сама по собі — джерело навантаження. М.В. Трегуб обґрунтовує, що ефективне використання промислових земель неможливе без постійного балансування чотирьох вимірів: економічного, екологічного, соціального і правового [4]. Зміщення в один бік завжди відбивається на інших — і часто болісно для громади.

В українських реаліях тримати цей баланс особливо складно. Громади після децентралізації отримали повноваження, але не завжди отримали достатньо коштів і кваліфікованих фахівців. Якщо великий інвестор приходить з пропозицією побудувати завод, спокуса прийняти будь-які умови дуже сильна — бюджет потрібен сьогодні, а наслідки для довкілля проявляться через роки. До цього додається повільна цифровізація містобудівної документації, де далеко не всі громади мають актуальні генплани чи комплексні плани просторового розвитку. У результаті рішення приймаються в умовах неповної інформації, а екологічна складова часто залишається останньою в переліку пріоритетів.

Окрім тих принципів, що прямо записані в законі, у науковій літературі сформульовано низку спеціальних — таких, які виходять зі специфіки самих промислових земель. Розглянемо їх послідовно.

Цільове використання. Стаття 20 ЗКУ говорить однозначно: змінити цільове призначення можна тільки за проектом землеустрою щодо відведення. Стаття 21 додає, що порушення цього порядку є підставою визнати недійсними рішення органів влади про передачу ділянок та угоди щодо них. Здавалося б, чітко — на практиці ж невідповідність між цільовим, функціональним і фактичним використанням залишається однією з найпоширеніших проблем.

Інтеграція цільового і функціонального призначення. Це окремий, складніший принцип. Цільове призначення фіксується в Державному земельному кадастрі; функціональне — у містобудівній документації. Вони мали б збігатися, але часто не збігаються. М.В. Трегуб показує, що наслідки розбіжності — недоотримання податків бюджетом громади, неефективне використання зон обмежень, порушення прав власників суміжних ділянок [4]. Бізнес страждає від невизначеності, громада — від втрачених надходжень.

Збалансованість інтересів. Промисловість формує понад 30% доходів територіальних громад і понад 20% валової доданої вартості. Водночас вона ж створює основне навантаження на довкілля. А.Г. Мартин у своїх роботах прямо зазначає: землеємність вітчизняної промисловості — одна з найвищих у Європі [7]. Це не привід для пишання, а сигнал, що ресурс використовується неефективно і резерв оптимізації значний.

Інформаційне забезпечення. Останній принцип — і, можливо, найбільш недооцінений. Усі попередні працюють тільки за умови, що рішення приймаються на основі актуальних і повних даних. На практиці ж дані розпорошені між різними розпорядниками, не завжди оцифровані, інколи закриті — і це блокує застосування решти принципів [4].

Якщо оцінювати, який з цих принципів виконується в українській практиці найгірше, то це, безумовно, інтеграція цільового і функціонального призначення. Випадків, коли земельна ділянка офіційно має статус промислової, а фактично використовується під склади, торгівлю або взагалі стоїть пустою — безліч. Зворотні ситуації теж поширені. Причина в тому, що земельне і містобудівне законодавство в Україні традиційно розвивалися паралельно, з різними логіками і

термінологією, і досі повністю не синхронізовані. Принцип інформаційного забезпечення йде поряд — без актуальних даних усі інші принципи перетворюються на декларації.

1.2. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для потреб промисловості

Будь-яка промислова ділянка починається з проекту землеустрою. Це базовий документ, без якого ділянку не сформувати, цільове призначення не змінити, право на землю не зареєструвати. Порядок його розроблення регулюють Земельний кодекс, Закон України «Про землеустрій» (№ 858-IV від 22.05.2003) і низка підзаконних актів.

Ключове положення — частина 1 статті 20 ЗКУ: зміна цільового призначення відбувається виключно за проектом землеустрою щодо відведення. Це особливо важливо для промислових ділянок, бо більшість з них формується саме шляхом зміни попереднього призначення — найчастіше сільськогосподарського.

Хто приймає рішення про зміну цільового призначення — залежить від форми власності та розташування ділянки. Для земель державної чи комунальної власності це роблять органи виконавчої влади або місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ. Для приватних земель у межах населеного пункту рішення приймає відповідна рада (сільська, селищна, міська); за межами населених пунктів — районна державна адміністрація, а у визначених законом випадках — обласна або Рада міністрів АРК.

Стаття 66 ЗКУ встановлює кілька специфічних правил. По-перше, розміри ділянок визначаються не вільно, а за затвердженими державними нормами і проектною документацією. По-друге, відведення відбувається з урахуванням черговості освоєння — не можна просто взяти й нарізати ділянку без врахування генплану. По-третє, для надрокористування діє окремий порядок: землю надають тільки після оформлення прав на надра і відновлення раніше відпрацьованих площ. Окремо — механізм земельних сервітутів для надрокористувачів, який Закон №

2805-ІХ від 01.12.2022 додав до частини 4 статті 66 ЗКУ. Цей механізм дозволяє використовувати землю без зміни цільового призначення, що значно прискорює процес.

Процедура розроблення проекту складається з семи послідовних етапів (таблиця 1.1).

Таблиця 1.1

**Етапи розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки
для потреб промисловості**

№	Назва етапу	Зміст робіт
1	Підготовчий	Визначення цілей, аналіз промислових об'єктів громади, попередній збір геопросторових даних
2	Отримання дозволу	Звернення замовника до органу влади (для приватних земель дозвіл не потрібен)
3	Розроблення проекту	Виконується сертифікованим інженером-землевпорядником згідно з ЗУ «Про землеустрій»
4	Погодження	Здійснюється у порядку статті 186 ЗКУ
5	Затвердження	Орган влади приймає рішення у місячний строк з дня отримання погодженого проекту
6	Державна реєстрація	Реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі (ЗУ № 3613-VI від 07.07.2011)
7	Реєстрація прав	Реєстрація речових прав у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

На мою думку з переліку всіх цих етапів найважливішим є розроблення проекту фахівцями у сфері геодезії та землеустрою.

У методичних розробках Й.М. Дороша та О.С. Дорош типовий проект землеустрою щодо відведення містить пояснювальну записку, графічні матеріали (опорний план, проектний план, схему землекористування), документи погодження і копії правовстановлюючих документів [9]. М.С. Богіра наголошує на тому, що проект має містити еколого-економічне обґрунтування — і це не формальність, а реальна вимога, особливо для промислових об'єктів [6].

Якість проекту прямо залежить від того, наскільки повними є вихідні дані. У першу чергу потрібні відомості про межі населених пунктів і самих земель громади, про цільове та функціональне призначення суміжних ділянок, про розташування режимоутворюючих об'єктів і меж зон дії обмежень навколо них, про інженерно-транспортну інфраструктуру. У реальній практиці зібрати всі ці дані — окрема задача, нерідко складніша за саме проектування.

Щодо вносення обмежень у використанні земель до Державного земельного кадастру, то до кадастру обов'язково мають заноситися назва обмеження, перелік заборонених видів діяльності та інформація про співвіднесення виду режимоутворюючого об'єкта із зоною дії обмеження навколо нього [4]. Зараз це робиться неповно і непослідовно, через що планування використання сусідніх ділянок ускладнюється — землевпорядник просто не має повної картини обмежень, які реально діють на території.

Типова ситуація з практики виглядає так. Землевпорядник розробляє проект відведення ділянки під складські приміщення на околиці селища. Навколо об'єкта промисловості нормативно має бути встановлена санітарно-захисна зона.

1.3. Методологічні підходи до формування земельних ділянок для розміщення об'єктів промисловості

Формування земельних ділянок під об'єкти промисловості — задача, в якій недостатньо володіти технікою землевпорядного проектування.

Одним з найважливіших етапів створення промислового підприємства є вибір земельної ділянки. Якщо прийнято рішення про створення нового промислового підприємства, його власник повинен спочатку вирішити, як вибрати і правильно оформити права на земельну ділянку, на якій буде розташоване підприємство.

Правильний вибір земельної ділянки вплине на всі наступні питання, пов'язані з будівництвом та експлуатацією майбутнього підприємства: можливість проектування, будівництва та обслуговування необхідних промислових об'єктів, можливості та умови підключення до інженерних мереж, наявність зручних

логістичних маршрутів, доступність трудових ресурсів і, в кінцевому підсумку, прибутковість майбутнього проекту.

Загалом до земель промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їхніх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративних і житлових будинків та інших споруд.

Ці землі можуть перебувати у державній, комунальній або приватній власності. Разом з визначенням місця розташування ділянки необхідно визначити юридичну форму власності, яка визначатиме обсяг правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження ділянкою. Простими словами, необхідно визначити, що є бажаним: придбати ділянку у власність або у користування.

Формування земельної ділянки полягає у визначенні її площі, меж та внесенні відповідних відомостей до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою, коли вона отримує кадастровий номер. Важливо проконтролювати правильність формування ділянки та перевірити відповідні землепорядні документи, дані Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Не менш важливим питанням, яке багато в чому визначає долю майбутніх будівель, є питання цільового призначення ділянки та необхідність вивчення і врахування вимог містобудівного законодавства на місцевому рівні.

Таким чином, під час формування земельної ділянки для об'єктів, що належать до категорії земель промисловості, необхідно враховувати своєрідні принципи, чинники та фактори для відбору та формування земельної ділянки.

Перелік факторів, які треба врахувати М.В. Трегуб згрупував їх у шість тематичних блоків і розглядає кожен на трьох рівнях: національному, регіональному, місцевому. Це представлено в таблиці 1.2.

Таблиця 1.2

Тематичні групи факторів розвитку земель промисловості

Група факторів	Ключові складові
Місцезнаходження	Розосередження промрайонів, інфраструктурні зв'язки, розташування у системі обмежень
Ресурсні умови	Розосередження корисних копалин, їх обсяги
Інженерно-геологічні	Несуча здатність ґрунтів, рівень підтоплення, небезпечні геопроцеси
Економічні	Цінність земель, плата за землю, трудові ресурси, умови інвестування
Екологічні	Нормативи викидів, екомережа, охоронні зони
Планувальні	Містобудівна документація, функціональна структура, інфраструктура

Особливу роль серед цих груп відіграють дві — «місцезнаходження» і «планувальні особливості». Вони є інтегруючими: фактично акумулюють у собі вплив усіх інших чотирьох [\[4\]](#).

Згурівська територіальна громада має величезну кількість переваг через її близьке розташування до міста Києв. Київський район підходить для промислової інфраструктури через зручну логістику, Київ центр України, безліч магістральних трас та залізничних колій в усі точки України, велика населеність міста і тим самим широкий ринок праці. Безліч інших підприємств для спільної співпраці

Промислові об'єкти належать до так званих режимоутворюючих — навколо них встановлюються зони з обмеженим режимом використання земель. Статті 110–115 ЗКУ розрізняють кілька типів таких зон: охоронні зони (ст. 112), зони санітарної охорони (ст. 113), санітарно-захисні зони (ст. 114) і зони особливого режиму (ст. 115). У практичній роботі землевпорядника саме конфігурація цих зон визначає, як можна використовувати сусідні ділянки.

М.В. Трегуб у своїх роботах математично обґрунтував підходи до моделювання таких зон для трьох типів об'єктів. Для точкових об'єктів (наприклад, окремих промислових точок) рекомендована довжина хорди при апроксимації кола багатокутником — близько 50 м; за такої довжини для зон радіусом від 300 м втрата площі становить менше 1%. Для лінійних об'єктів — інженерних комунікацій — у

місцях повороту виникають надлишкові площі, конфігурація яких залежить від кута повороту β . Площинні об'єкти комбінують властивості перших двох.

Підхід через передумови розвитку виходить з того, що в реальності будь-яка промислова ділянка перебуває в одному з трьох станів за чотирма показниками: цільове призначення, функціональне призначення, фактичне використання і юридичний статус

Підхід через систему методів управління. Останній — найбільш загальний підхід. Він описує, якими інструментами взагалі можна управляти землями промисловості. М.В. Трегуб виокремлює шість груп методів: економічні (оподаткування, конкурентний продаж, пільги, інвестиційні фонди), планувальні (стратегічне планування, документація з просторового розвитку), адміністративні (регламентуючі, розпорядчі, контролюючі), соціальні (освіта, залучення громадськості), екологічні (нормування викидів, рекультивація) і технологічні (ГІС, дистанційне зондування, моделювання).

Це питання не суто адміністративне — від його вирішення залежить, чи зможуть територіальні громади реально розпоряджатися своєю землею.

І.О. Новаковська у своїх роботах підкреслює, що ефективне управління промисловими територіями неможливе без інтегрованого підходу та сучасних електронних сервісів державного земельного кадастру [\[10\]](#).

РОЗДІЛ 2

СТАН ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

2.1. Використання земель промисловості

Землі промисловості в Україні займають порівняно невелику частку загального земельного фонду, але їх економічне і соціальне значення непропорційно велике. За даними довоєнної статистики, до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики та оборони сумарно належало близько 2% усієї території країни, з яких безпосередньо на промисловість припадало менше половини. При цьому саме ці землі забезпечували основну частку валової доданої вартості і податкових надходжень — близько 20% і понад 30% відповідно [\[4\]](#).

Якщо для сільського господарства або лісівництва ефективність вимірюється з гектара, то для промисловості — з квадратного метра, а інколи й нижче, бо ключову роль відіграє не сама площа, а виробничі потужності, технологічна оснащеність і кваліфікація персоналу. Земля у промисловому контексті — це підстава, на якій тримається все інше.

У межах категорії земель промисловості умовно виокремлюють кілька типів використання. Перший — землі під безпосередньо виробничими об'єктами: цехами, заводами, фабриками, гірничодобувними підприємствами. Другий — землі під допоміжною інфраструктурою: складами, адміністративно-побутовими будівлями, ремонтними майстернями. Третій — землі під інженерними комунікаціями всередині промислової території: трубопроводами, лініями електропередач, технологічними дорогами. Четвертий — землі під об'єктами поводження з відходами і санітарно-захисними насадженнями. Усі чотири типи на практиці тісно переплітаються і часто формують єдиний промисловий комплекс.

Окремо стоять землі індустріальних парків, правовий режим яких регулює стаття 66-1 ЗКУ. Це порівняно новий для України інструмент, що дозволяє системно облаштовувати території під розміщення кількох промислових

підприємств одночасно, з підготовленою інженерною інфраструктурою і єдиним керуючим органом. На початок 2024 року в Україні було зареєстровано близько сорока індустріальних парків, з різним ступенем фактичного освоєння.

З усього обсягу промислового виробництва в Україні близько 58% припадає на переробну промисловість, у складі якої домінують харчова, металургійна та машинобудівна галузі [4]. Видобувна промисловість, попри значну ресурсну базу України, поступається переробній за обсягами реалізованої продукції, хоча за площею землекористування часто переважає — особливо в Придніпровському і Донбаському промислових районах.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення в Київській області за даними Київської обласної ради складають приблизно 57,8 тис. гектарів, що відповідає близько 2,05% від загальної площі регіону (близько 28,1 тис. км²). Ці дані входять до категорії забудованих та інших несільськогосподарських земель

Варто зазначити, що у Київській області внаслідок бойових дій з початку повномасштабного вторгнення Росії понад 850 підприємств було пошкоджено та 127 — повністю знищено.

2.2. Режим використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі

Переробна та машинобудівна промисловість — найпоширеніші типи виробництв на території більшості українських громад. На відміну від видобувної промисловості, яка прив'язана до родовищ і географічно сконцентрована, переробка і машинобудування розосереджені по всій країні. Тому саме режим використання земель навколо цих підприємств найчастіше стає предметом земельпорядного аналізу на місцевому рівні.

Санітарно-захисні зони. Ключовим інструментом регулювання режиму використання земель навколо промислових об'єктів є санітарно-захисна зона (СЗЗ), статус і параметри якої встановлено статтею 114 ЗКУ та Державними санітарними

правилами планування та забудови населених пунктів. Залежно від класу шкідливості підприємства за санітарною класифікацією, нормативний розмір СЗЗ становить:

- для I класу — 1000 м;
- для II класу — 500 м;
- для III класу — 300 м;
- для IV класу — 100 м;
- для V класу — 50 м.

Більшість підприємств переробної та машинобудівної галузі належать до III–V класів. Це харчові виробництва середньої потужності, підприємства з пошиття одягу, малі та середні машинобудівні заводи, складальні виробництва. Великі металургійні комбінати, хімічні підприємства, цементні заводи зазвичай належать до I–II класу, але їх частка серед загальної кількості невелика.

Що дозволяється і забороняється в межах СЗЗ. У межах санітарно-захисної зони забороняється розміщення житлової забудови, дитячих, медичних і навчальних закладів, об'єктів масового відпочинку, об'єктів харчової промисловості, що потребують підвищених санітарних вимог. Дозволяється — розміщення складських приміщень, гаражів, об'єктів комунального господарства, інженерної інфраструктури, зелених насаджень спеціального призначення. Сільськогосподарське використання земель у межах СЗЗ можливе, але з обмеженнями щодо вирощування культур, призначених для безпосереднього споживання людиною.

Конфігурація СЗЗ для переробних і машинобудівних підприємств зазвичай близька до круглої — особливо для компактних об'єктів. Для лінійно витягнутих підприємств — наприклад, цехів значної довжини — зона набуває витягнутої форми. М.В. Трегуб у своїх роботах показав, що при апроксимації межі СЗЗ багатокутником для зон радіусом від 300 м (тобто для підприємств III класу і вище) втрата площі при довжині хорди близько 50 м становить менше 1%, що достатньо для практичних задач [4].

Таблиця 2.2

Приклади віднесення переробних і машинобудівних підприємств до класів шкідливості

Клас	Приклади виробництв	Розмір СЗЗ, м
I	Великі металургійні комбінати, нафтопереробні заводи, виробництво целюлози	1000
II	Виробництво цементу, азбесту, великі хімічні підприємства	500
III	Виробництво залізобетону, м'ясокомбінати, ливарні цехи середньої потужності	300
IV	Хлібозаводи, молокозаводи, машинобудівні заводи без ливарних цехів	100
V	Швейні фабрики, складальні виробництва, дрібні харчові підприємства	50

Інші зони обмежень. Окрім санітарно-захисних, навколо промислових об'єктів встановлюються інші типи зон з обмеженим режимом використання. Охоронні зони (ст. 112 ЗКУ) встановлюються навколо інженерних комунікацій, що належать до промислової інфраструктури — газопроводів, ліній електропередач, трубопроводів. Зони особливого режиму використання (ст. 115 ЗКУ) можуть встановлюватися навколо об'єктів підвищеної небезпеки. Для деяких видів виробництв, що використовують водозабір, встановлюються зони санітарної охорони (ст. 113 ЗКУ).

Особливість усіх цих зон у тому, що вони перекриваються. Велике машинобудівне підприємство може одночасно мати СЗЗ (за санітарною класифікацією), охоронну зону навколо ЛЕП, що його живить, охоронну зону навколо газопроводу, що до нього підходить. У результаті значна частина прилеглих ділянок виявляється у складній мозаїці обмежень, де кожне має свій

режим, свій нормативний акт, своїх відповідальних. Землевпорядник, який працює з такою територією, повинен враховувати всі зони одночасно.

Проблеми державної реєстрації обмежень. Згідно зі статтею 196 ЗКУ, відомості про обмеження у використанні земель є складовою Державного земельного кадастру. На практиці ж далеко не всі санітарно-захисні зони зареєстровані належним чином. Часто зона існує нормативно — клас підприємства відомий, розмір СЗЗ розрахований, але не зареєстровані.

Отже, в залежності від ситуації на частину земельної ділянки певною площею встановлюють обмеження - охоронну зону навколо (вздовж) об'єкта, або зона особливого режиму забудови, та встановлюють заборона на всі види діяльності, без належного обґрунтування, що можуть призвести до негативного впливу на життя та здоров'я людей, які проживають на суміжних присадибних земельних ділянках.

2.3. Вплив різних форм господарювання на використання земель промисловості

Форма власності та господарювання на землях промисловості суттєво впливає на те, як ці землі використовуються, як управляються і яка від них віддача для громади та держави. Стаття 66 ЗКУ дозволяє землям промисловості перебувати у державній, комунальній та приватній власності, а також у користуванні (оренді, постійному користуванні, на правах сервітуту). Кожна з цих форм має свої особливості, переваги та обмеження.

Державна власність. Землі промисловості державної власності — це передусім території, де розташовані державні підприємства, об'єкти оборонного значення, а також стратегічні промислові об'єкти. Управління ними здійснюється центральними органами виконавчої влади або їх територіальними підрозділами. Перевага такої форми — централізований контроль і можливість стратегічного

планування на національному рівні. Недолік — повільність прийняття рішень, складність процедур, низька гнучкість.

Комунальна власність. Після реформи децентралізації значна частина земель промисловості перейшла у комунальну власність територіальних громад. Це принципова зміна — раніше громада фактично не була суб'єктом управління землями промисловості на своїй території, тепер же має реальні повноваження і відповідальність. Громада може передавати землі в оренду, продавати на конкурентних засадах, формувати інвестиційні пропозиції.

Переваги комунальної форми очевидні. Рішення приймаються на місцевому рівні, де краще знають специфіку території. Доходи від земель промисловості — плата за оренду, податок на землю, надходження від продажу — залишаються в місцевому бюджеті. З'являється стимул розвивати промисловість як джерело наповнення бюджету. Водночас і ризиків більше: не всі громади мають достатньо кваліфікованих фахівців, не всі готові протистояти тиску інвесторів, які пропонують швидкі гроші в обмін на лояльність до екологічних вимог.

Приватна власність. Землі промисловості приватної власності — найбільш динамічний сегмент. Тут зосереджена основна маса малого і середнього промислового бізнесу. Перевага приватної форми — максимальна гнучкість, можливість швидко реагувати на ринкові зміни, прямий економічний інтерес власника в ефективному використанні землі. Недолік — у тому, що приватний інтерес не завжди збігається з суспільним. Власник зацікавлений у максимізації власного прибутку, і питання екології, соціальної відповідальності, інтересів громади розглядаються в кращому разі як обмеження, а не як цілі.

Особливість української практики в тому, що значна частина приватних промислових земель була отримана у складі приватизаційних процесів 1990-х — 2000-х років. Тому історія прав на ці землі часто складна, документи не завжди в порядку, межі — невизначені. Це створює специфічну категорію задач для землевпорядника — впорядкування правового статусу історично сформованих промислових ділянок.

Оренда як проміжна форма. Особливе місце посідає оренда — форма, яка поєднує елементи різних режимів власності. Орендар отримує право користуватися землею, але без права відчуження; орендодавець (держава, громада або приватний власник) зберігає контроль і отримує орендну плату. Для промисловості оренда — одна з найпоширеніших форм. Великі підприємства часто орендують землю у держави або громади на довгострокові терміни (49 років і більше); малий і середній бізнес — на коротші терміни.

Перевага оренди для промисловця — менші початкові інвестиції в землю, можливість тестувати бізнес-моделі без капітальних вкладень у нерухомість. Для громади — стабільне джерело доходу. Недолік — обмежений горизонт планування для орендаря, через що довгострокові інвестиції в інфраструктуру і екологічні заходи можуть ставати економічно не вигідними.

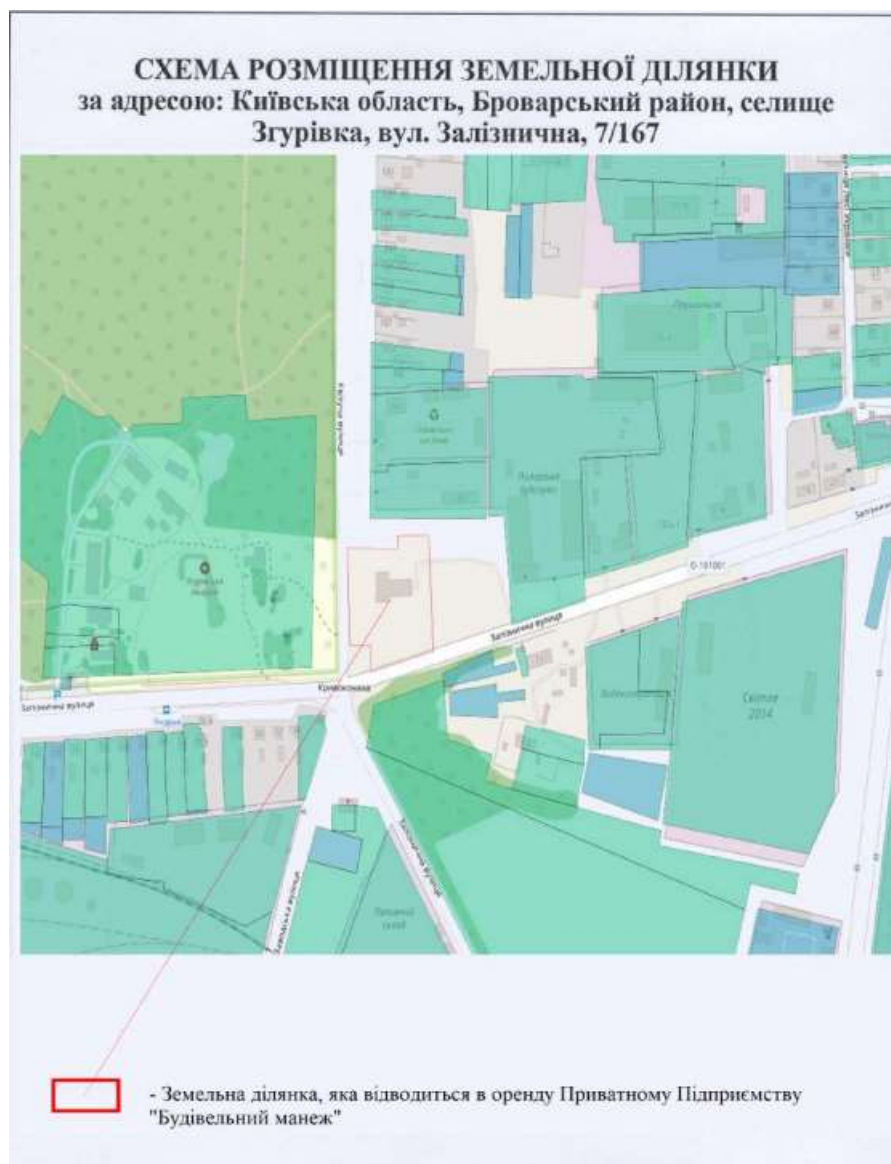
Отже, стан земель промисловості в Україні характеризується рядом стійких особливостей. Площа цих земель невелика, але їх економічний вклад — значний. У структурі переважають землі під основним виробництвом, але значна частка припадає й на інфраструктуру, комунікації, поводження з відходами. У галузевому розрізі домінує переробна промисловість, у якій ключову роль відіграють харчова, металургійна та машинобудівна галузі. Режим використання земель навколо промислових об'єктів регулюється системою зон обмежень — передусім санітарно-захисних, — реєстрація яких в Державному земельному кадастрі залишається проблемною. Форми господарювання на землях промисловості різноманітні: державна, комунальна, приватна власність, оренда, сервітутне користування. Кожна має свої переваги і недоліки, і вибір оптимальної комбінації — одна з ключових управлінських задач територіальної громади. Аналіз, проведений у цьому розділі, створює основу для розгляду конкретних проектних рішень у наступному розділі роботи.

РОЗДІЛ 3

ПРОЕКТНІ РІШЕННЯ ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЛЯ ПОТРЕБ ПЕРЕРОБНОЇ ТА МАШИНОБУДІВНОЇ ПРОМИСЛОВОСТІ

3.1. Характеристика об'єкта проектування

Об'єктом проектування у цій роботі виступає земельна ділянка, розташована за адресою: Київська область, Броварський район, селище Згурівка, вулиця Залізнична, 7/167. Ділянка знаходиться в кадастровому кварталі 3221955100:04:004. Загальна площа — 1,9291 га. Замовником розроблення проекту землеустрою є приватне підприємство «БУДІВЕЛЬНИЙ МАНЕЖ».



Адміністративно-територіальний контекст. Селище Згурівка історично було центром Згурівського району Київської області. У 2020 році в межах реформи адміністративно-територіального устрою район було ліквідовано, а територію включено до укрупненого Броварського району. Згурівська селищна територіальна громада після децентралізації стала самостійним суб'єктом управління земельними ресурсами на своїй території — відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗКУ. Це принципова обставина: рішення щодо передачі земельної ділянки в оренду приймається саме селищною радою.

Адміністративний центр: смт Згурівка

Площа: 763,08 км²

Чисельність населення: ~16 400 – 17 000 осіб

Управління: Згурівська селищна рада

До складу громади входять 41 населений пункт: [\[1\]](#)

Поточний стан ділянки. На земельній ділянці розташовано об'єкт незавершеного будівництва, який належить ПП «БУДІВЕЛЬНИЙ МАНЕЖ» на праві приватної власності. Підстава — Договір купівлі-продажу незавершеного будівництва адмінбудівлі на цільовому аукціоні від 23.06.2006 року. Тобто власник нерухомості існує, а земельна ділянка під нерухомістю — потребує юридичного оформлення відносин. Це типова ситуація з тих, що описані в роботі раніше: фактичне використання, документи на нерухомість, але відсутнє оформлене право на земельну ділянку. Розробка проекту землеустрою щодо відведення в оренду — спосіб привести правовий стан у відповідність до фактичного.

Природні умови та межі. Рельєф території спокійний, що сприятливо для розміщення промислових об'єктів і подальшого будівництва. Під'їзд до ділянки здійснюється з земель загального користування. Межі ділянки проходять по суходолу. За результатами обстеження на місцевості особливо цінних земель, в межах ділянки не виявлено. До охоронних, археологічних чи інших спеціальних зон сама ділянка не належить — однак у її межах діє охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи, про що детально йдеться у підрозділі 3.3.

Суміжне землекористування подано в таблиці 3.1.

Таблиця 3.1

Опис суміжних землекористувачів

Ділянка межі	Суміжний землекористувач	Кадастровий номер
Від А до Б	Землі загального користування (проїзд)	не визначений
Від Б до В	Землі селищної ради	не визначений
Від В до Г	Землі селищної ради	3221955100:04:004:0077
Від Г до Д	Землі загального користування (проїзд)	не визначений
Від Д до А	Землі селищної ради	3221955100:04:004:0026

Межі земельної ділянки визначено безпосереднім обстеженням на місцевості та погоджено з суміжними власниками і землекористувачами. Більшість суміжних меж належать землям селищної ради або землям загального користування — тобто конфлікт інтересів при погодженні меж відсутній.

Топографо-геодезичне забезпечення. Перед початком проектних робіт проведено топографо-геодезичні вишукування з метою отримання просторових даних щодо ділянки. Виконано рекогносцювання території, після якого визначено зону проведення робіт. Координати точок повороту меж земельної ділянки та кадастрову зйомку виконано GPS-приймачем TRIMBLE NAVIGATION LTD GeoXR (L1/L2) № 5344436441 (Реєстр апаратури супутникових систем № 584 від 06.04.2016) методом GNSS-спостережень у режимі RTK (Real Time Kinematic). Прив'язка здійснювалася до постійно діючих станцій мережі System.net. Координати отримано в системах IGB08, ETRS89 та UСК-2000.

Середня квадратична похибка планового положення координат станцій мережі System.net не перевищує 0,005 м. Прив'язка станцій System.net до UСК-2000 на епоху 2014.892 виконана з точністю $\pm 0,01$ м. Висоти у Балтійській системі висот 1977 року в межах цієї роботи не визначалися. Топографо-геодезичні роботи виконано згідно з вимогами Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98).

Площа земельної ділянки 1,9291 га обчислена аналітично за координатами точок повороту меж. Цей показник збігається із заявленим у замовленні на розроблення проекту землеустрою.

Категорія земель і поточне цільове призначення. На час складання проекту землеустрою ділянка вже перебуває в категорії «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення». Цільове призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель (КВЦПЗ) — код 11.02: для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Угіддя — код 011.01: землі під будівлями та спорудами промислових підприємств. Тобто категорію і цільове призначення змінювати не потрібно — проект землеустрою спрямовано саме на відведення в оренду конкретному замовнику.

3.2. Розробка проектних рішень щодо формування земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі у Броварському районі Київської області

Проектні рішення розроблено на основі чинного законодавства та фактичного стану території. Базовими нормативними актами при розробці проекту виступають Земельний кодекс України та Закон України «Про землеустрій», зокрема стаття 50, яка регулює зміст проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Проектом передбачено відведення земельної ділянки в оренду ПП «БУДІВЕЛЬНИЙ МАНЕЖ» для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості. Адреса ділянки — Київська область, Броварський район, селище Згурівка, вулиця Залізнична, 7/167. Площа — 1,9291 га.

Варто відмітити, що оренда забезпечує гнучкість: у разі неналежного використання ділянки громада має ефективні правові механізми впливу — від штрафів до розірвання договору. Для замовника оренда дозволяє знизити початкові інвестиції в земельний ресурс і спрямувати кошти безпосередньо на завершення будівництва та запуск виробництва.

Підсумкову характеристику земельної ділянки після відведення подано в таблиці 3.2.

Таблиця 3.2

Експлікація земель за проектом землеустрою

Землекористувач	Код КВЦПЗ	Цільове призначення	Категорія земель	Площа, га
ПП «БУДІВЕЛЬНИЙ МАНЕЖ»	11.02	Для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості	Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	1,9291
Код угідь: 011.01		Землі під будівлями та спорудами промислових підприємств		1,9291

Відведення земельної ділянки не вплине на використання суміжних земельних ділянок. Це обґрунтовано двома обставинами. Перша — ділянка вже фактично використовується як промислова, на ній розташовано об'єкт незавершеного будівництва, тобто характер використання території не змінюється. Друга — більшість суміжних земель належать селищній раді або є землями

загального користування, де відсутні приватні землекористувачі, інтереси яких могли б постраждати від оформлення оренди.

Використання земельної ділянки землекористувачем повинно здійснюватися з дотриманням вимог статті 91 Земельного кодексу України. Зокрема, землекористувач зобов'язується забезпечити використання землі за цільовим призначенням, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, своєчасно сплачувати орендну плату, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок. До використання ділянки за призначенням замовник зможе приступити після державної реєстрації речових прав на землю в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Згідно з вимогами Закону України «Про землеустрій», проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки виготовляється у трьох примірниках: для замовника (ПП «БУДІВЕЛЬНИЙ МАНЕЖ»), для органу з земельних ресурсів та для Державного фонду документації із землеустрою. Це забезпечує контроль за виконанням проектних рішень і можливість відновлення документації у разі її втрати.

3.3. Формування обмежень у використанні земельної ділянки для розміщення будівель та споруд для потреб переробної та машинобудівної галузі

За результатами обстеження на місцевості та аналізу містобудівної документації встановлено, що на частині земельної ділянки площею 0,5328 га діє охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи. У Класифікаторі обмежень у використанні земель цього виду обмежень відповідає код 01.05. Тобто понад чверть площі всієї ділянки (27,6%) перебуває в межах зони обмеженого використання, що є істотним фактором при плануванні майбутньої виробничої діяльності.

Загальні засади встановлення охоронних зон визначено статтею 112 ЗКУ, яка передбачає, що охоронні зони створюються навколо особливо цінних природних

об'єктів, об'єктів історико-культурної спадщини, інженерної інфраструктури тощо для забезпечення їх схоронності та безпечної експлуатації. Для об'єктів енергетичної системи параметри охоронних зон конкретизує постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» — нормативи розміру зони залежать від класу напруги ліній електропередач (для ЛЕП 10 кВ — 10 м у кожен бік від крайніх проводів, для ЛЕП 35 кВ — 15 м, для ЛЕП 110 кВ — 20 м і так далі).

Площа охоронної зони на ділянці — 0,5328 га — вказує на те, що уздовж ділянки проходить лінія електропередач середньої потужності. Точна конфігурація зони визначається проектними рішеннями розробника проекту і фіксується у графічних матеріалах землеустрою.

У межах охоронної зони об'єкта енергетичної системи встановлено такі обмеження:

- заборонено будівництво капітальних споруд (будівель, складів, цехів);
- заборонено розміщення складів вибухонебезпечних, легкозаймистих та горючих матеріалів;
- заборонено посадку дерев з висотою, що перевищує допустиму для відповідного класу напруги;
- заборонено проведення земляних робіт без узгодження з власником енергетичного об'єкта;
- дозволено розміщення тимчасових споруд, проїздів, парковок, господарських майданчиків;
- дозволено облаштування зелених насаджень з низькорослих культур;
- дозволено сільськогосподарське використання за умови дотримання вимог щодо безпеки.

Враховуючи, що загальна площа ділянки становить 1,9291 га, а вільна від охоронної зони площа — 1,3963 га, для основного промислового виробництва (з капітальними спорудами) залишається саме ця вільна частина. Охоронна зона може бути використана під допоміжну інфраструктуру — паркінг, проїзди, господарські

майданчики, зелені насадження. Таке планування території є оптимальним з точки зору ефективного використання усього земельного ресурсу.

Таблиця 3.3

Структура обмежень у використанні земельної ділянки

Код	Вид обмеження	Режимоутворюючий об'єкт	Площа, га	Частка, %
01.05	Охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	Лінія електропередач	0,5328	27,6
—	Площа без обмежень	—	1,3963	72,4
	Усього		1,9291	100,0

Окрім існуючої охоронної зони, при виборі конкретного виду виробничої діяльності можуть з'явитися додаткові обмеження. Цільове призначення 11.02 (КВЦПЗ) є досить широким і охоплює різні типи виробництв — від легкого машинобудування до виробництв з ливарними цехами. Залежно від конкретного типу виробництва, що буде розміщене на ділянці після завершення будівництва.

Відомості про охоронну зону на ділянці підлягають внесенню до Державного земельного кадастру. Згідно зі статтею 196 ЗКУ реєстрація має містити: точну назву обмеження («охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи»), перелік заборонених видів діяльності, інформацію про співвіднесення з конкретним режимоутворюючим об'єктом (у даному випадку — ЛЕП), а також просторові характеристики самої зони [4]. На жаль, на практиці саме ця складова часто залишається неповною, що призводить до проблем у землекористуванні. У розробленому проекті всі ці дані сформовано і передбачено їх внесення до кадастру одночасно з реєстрацією ділянки.

Таким чином, проект землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки площею 1,9291 га для ПП «БУДІВЕЛЬНИЙ МАНЕЖ» в селищі Згурівка Броварського району Київської області розроблений згідно з вимогами чинного

земельного законодавства. Цільове призначення (код КВЦПЗ 11.02) узгоджується з фактичним станом території та планами замовника щодо завершення будівництва і запуску переробного або машинобудівного виробництва. Виявлена охоронна зона навколо об'єкта енергетичної системи (0,5328 га, 27,6% площі ділянки) не перешкоджає реалізації основного проектного рішення — вона лише обмежує характер забудови в межах зони, дозволяючи використовувати її під допоміжну інфраструктуру. При реалізації проекту необхідно забезпечити внесення всіх параметрів охоронної зони до Державного земельного кадастру у повному обсязі, щоб уникнути можливих майбутніх конфліктів землекористування.

ВИСНОВКИ

За результатами проведеного дослідження сформульовано такі основні висновки.

Землі промисловості є категорією земель України, віднесеною статтею 19 Земельного кодексу України до категорії «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення». Стаття 66 ЗКУ деталізує склад цієї категорії і встановлює спеціальні правила відведення земельних ділянок. Земля тут виступає основним засобом виробництва, у промисловості вона функціонує переважно як територіальний базис для розміщення виробничих об'єктів та інженерної інфраструктури.

Під час формування земельних ділянок під промисловими об'єктами використовують загальні групи методи управління земельними ресурсами, зокрема планові, економічні та інституційні. Було встановлено, що формування земельних ділянок для промислових об'єктів потребує застосування комплексного підходу, який включає планування, економічні та інституційні методи управління. При цьому необхідно враховувати екологічні, соціальні та економічні аспекти, забезпечуючи сталий розвиток і збереження природних ресурсів. Також було виокремлено фактори, які варто враховувати під час розміщення промислових об'єктів, такі як природно-географічні, демографічні, техніко-економічні, соціально-економічні та екологічні. Під час формування земельної ділянки для промислових об'єктів також необхідно враховувати існуючу містобудівну документацію, забезпечувати відповідність вимогам законодавства, а також особливості кожного окремого виду земель промисловості.

Проект землеустрою щодо відведення є базовим документом, без якого неможливе формування земельної ділянки під промисловість, зміна її цільового призначення чи реєстрація прав на неї. Процедура його розроблення охоплює сім послідовних етапів — від підготовчого до державної реєстрації прав. Спеціальні правила для земель промисловості встановлено статтею 66 ЗКУ, а для

надрокористування передбачено окремий механізм земельних сервітутів без зміни цільового призначення (Закон № 2805-IX від 01.12.2022).

Режим використання земель навколо об'єктів переробної та машинобудівної галузі регулюється системою зон обмежень. Основну роль відіграють санітарно-захисні зони, нормативний розмір яких залежить від класу шкідливості підприємства за санітарною класифікацією (від 50 м для V класу до 1000 м для I класу). Більшість підприємств переробної та машинобудівної галузі належать до III–V класів.

На прикладі конкретного об'єкта — земельної ділянки площею 1,9291 га в селищі Згурівка Броварського району Київської області, замовником якої виступає ПП «БУДІВЕЛЬНИЙ МАНЕЖ» — продемонстровано практичне застосування теоретичних положень роботи. Розроблено проект землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки з цільовим призначенням за кодом КВЦПЗ 11.02 (розміщення та експлуатація основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості).

У межах досліджуваної ділянки виявлено обмеження у використанні — охоронну зону навколо об'єкта енергетичної системи (код 01.05 за Класифікатором) загальною площею 0,5328 га, що становить 27,6% площі всієї ділянки. Зона не перешкоджає реалізації основного проектного рішення, оскільки залишає 1,3963 га вільної площі для розміщення капітальних споруд, а сама охоронна зона може бути використана під допоміжну інфраструктуру — паркінг, проїзди, господарські майданчики, зелені насадження.

Отримані результати підтверджують доцільність комплексного підходу до формування земельних ділянок промислового призначення, що поєднує врахування правових, технічних, екологічних та економічних аспектів. Запропоновані у роботі рішення можуть бути використані як методичний орієнтир при підготовці аналогічних проектів землеустрою в інших територіальних громадах України.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Василик Ю.В. Утворення оксиду азоту у рослин та його роль за дії стресових факторів. Науковий вісник Чернівецького університету. Біологія (Біологічні системи). 2015. №7.1. С. 10-15. URL: <https://biosystems-journal.chnu.edu.ua/index.php/BioSystems/article/download/253/161/384> (дата звернення: 20.06.2023).
2. Відкриті дані земельного кадастру України. Kadastr.Live : веб-сайт. URL: <https://kadastr.live/parcel/3210500000:03:009:0008> (дата звернення: 13.06.2023).
3. Груба Д. Як обрати та оформити землю під будівництво промислового підприємства. ТОВ «ЛІГА ЗАКОН» : веб-сайт. URL: https://biz.ligazakon.net/analytics/214571_yak-obrati-ta-oformiti-zemlyu-pd-budvnitstvo-promislovogo-pdprimstva (дата звернення: 09.06.2023).
4. ДК 002:2004. Класифікація організаційно-правових форм господарювання: наказ Держспоживстандарту України від 28 трав. 2004 р. № 97, зі змінами внесеними наказами Держспоживстандарту України від 30 трав. 2005 р. № 133, від 05 лист. 2007 р. № 297 від 27 квіт. 2009 р. № 167, наказами Мінекономрозвитку України від 19 черв. 2015 р. № 615, від 23 лют. 2017 р. № 260 та від 23 лист. 2018 р. № 1749, Мінекономіки від 23 лют. 2021 р. №369. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0097609-04#Text> (дата звернення: 19.06.2023).
5. Дорош Й.М., Дорош О.С. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: навчальний посібник. Херсон: Грінь Д.С., 2017. 650 с.
6. ДСП 173-96. Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів. Київ : Міністерство охорони здоров'я України, 1996. URL: https://dnaop.com/html/2375/doc-%D0%94%D0%A1%D0%9F_173-96 (дата звернення: 17.06.2023).
7. Екологічний паспорт Київської області: Затверджено Начальником Київської обласної державної адміністрації (Київської обласної військової адміністрації) О. Кулебою. Київ, 2022. 200 с. URL: <https://mepr.gov.ua/wp-content/uploads/2023/04/Ekologichnyj-pasport-Kyyivska-oblast.pdf> (дата звернення:

13.06.2023).

8. Екологічний паспорт м. Києва : Затверджено Начальником Київської міської військової адміністрації генерал-полковником С. Попко. Київ, 2022 р. 120 с. URL: <https://ecodep.kyivcity.gov.ua/files/2022/12/30/ekopasport2021.pdf> (дата звернення: 13.06.2023).

9. Заяць Р. В. Форми господарювання та підприємницька діяльність. Економіка. Фінанси. Менеджмент: актуальні питання науки і практики. 2015. №2. С. 60-67.

12. Земельний кодекс України : Закон від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III (перша редакція). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14/ed20011025#Text> (дата звернення: 02.06.2023).

13. Земельний кодекс України : Закон від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III. (Редакція від 08.06.2023). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 02.06.2023).

14. Зміни в структурі земельного фонду України за 2015 рік (інфографіка). Головне управління Держгеокадастру у Черкаській області : веб-сайт. URL: <https://cherkaska.land.gov.ua/zminy-v-strukturi-zemelnoho-fondu-ukrainy-za-2015-rik-infografika/> (дата звернення: 11.06.2023).

15. Іваненко О.І., Носачева Ю.В. Техноекологія: підручник. Київ : Видавничий дім «Кондор», 2017. 294 с. URL: http://pdf.lib.vntu.edu.ua/books/2019/Ivanenko_2017_294.pdf (дата звернення: 20.06.2023).

18. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок. : Постанова Кабінету Міністрів України, від 17 жовт. 2012 р. № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру». URL: https://vin.tax.gov.ua/data/material/000/449/556552/dodatok_59.doc (дата звернення: 11.06.2023).

22. Конституція України : Закон від 28 черв. 1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 02.06.2023).

23. Короткова І. Вибір земельної ділянки для будівництва нового промислового

підприємства. ООО «Центр правового консалтингу» : веб-сайт. URL: <https://cpk.ua/publikatsiyi/full/vibir-zemelnoyi-dilyanki-dlya-budivnitstva-novogo-promislovogo-pidpriyemstva/> (дата звернення: 11.06.2023).

26. Новаковська І.О. Економіка землекористування: навч. посіб. К.: Аграр. наука, 2018. 400 с.

27. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначенн: лекція. 2014. 31 с. URL: https://msn.khmn.edu.ua/pluginfile.php/397167/mod_resource/content/1/%D0%A2%D0%B5%D0%BC%D0%B0%2014.pdf (дата звернення: 17.06.2023).

28. Про автомобільний транспорт: Закон України від 05 квіт. 2001 р. № 2344-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/2344-14> (дата звернення: 02.06.2023).

29. Про електронні комунікації: Закон України від 16 груд. 2020 р. № 1089-IX. Офіційний вісник України. 2021. № 6. С. 10.

30. Про залізничний транспорт: Закон України від 04 лип. 1996 р. № 273/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/273/96-%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 02.06.2023).

31. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: Наказ, Правила від 19 черв. 1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 17.06.2023).

32. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів: наказ, правила від 19 черн. 1996 р. № 173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96#Text> (дата звернення: 04.06.2023).

33. Про затвердження Класифікації обмежень у використанні земель, що можуть встановлюватися комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, детальним планом території : Постанова Кабінету Міністрів України; Класифікація від 02 черн. 2021 р. № 654. Офіційний вісник України. 2021 р. № 52. том 2. С. 891. (60)

34. Про землеустрій: Закон України від 22 трав. 2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/858-15> (дата звернення: 06.06.2023).

39. Про затвердження Змін до Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : Наказ від 18 трав. 2018 р. №952. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0162-19#Text> (дата звернення: 19.06.2023).

40. Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів: Постанова Кабінету Міністрів України від 16 лист. 2002 р. № 1747. Офіційний вісник України. 2002 р. № 47. С. 96.

41. Про індустриальні парки: Закон України від 21 черв. 2012 р. № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/5018-17> (дата звернення: 04.06.2023).

50. Третяк А.М. Управління земельними ресурсами та землекористуванням: базові засади теорії, інституціалізації, практики: монографія. Біла Церква: «ТОВ «Білоцерківдрук», 2021. 227 с.

51. Третяк А.М., Третяк В.М.. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. Агросвіт. 2020. №23. С. 3-9.

55. Шукало І. Поняття і класифікація санітарно-захисних зон за законодавством України. Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України: збірник наукових статей. 2018. Вип. 47. С.102-115.

56. Шульга М.В. Землі промисловості, транспорту, зв'язку й енергетики, оборони та іншого призначення. Енциклопедія Сучасної України: онлайн-версія / редкол.: І. М. Дзюба та ін.; НАН України, НТШ. Київ: Інститут енциклопедичних досліджень НАН України, 2010. URL: <https://esu.com.ua/article-15974> (дата звернення: 06.06.2023).

57. Шуст Г.П. Адміністративно-правова охорона земельних ресурсів України: дис. ... канд. юр. наук : 12.00.07 / ТНЕУ. Тернопіль, 2019. 301 с.

62. Порядок розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Урядовий портал. URL: <https://www.kmu.gov.ua/npas/6544751>

63. Проект відведення земельної ділянки. Землевпорядник. URL: <https://zemlevporyadnik.com.ua/proekt-zemleustroyu-vidvedennya.html>

64. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Вікіпедія.

URL:https://wiki.legalaid.gov.ua/index.php/Проект_землеустрою_щодо_відведення_земельної_ділянки