

Антон Третяк, д. е. н., професор, член-коресподент НААН України,

*Тетяна Прядка, к. е. н., доцент,
Білоцерківський національний аграрний університет*

*Людмила Гунько, к. е. н., доцент,
Національний університет біоресурсів і природокористування України*

РОЗВИТОК ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

Згідно статті 180 Земельного кодексу України [1] «зонування земель здійснюється в межах територій територіальних громад. При зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Зонування земель здійснюється відповідно до закону». Проте такий закон відсутній. В проекті закону України «Про зонування земель» [2] визначено, що **зонування земель** – поділ земель адміністративно-територіальних утворень відповідно до категорій земель, типів землекористування. Проте, уніфікованого підходу до визначення змісту зонування земель України, як основної складової територіально-просторового планування землекористування територіальних громад на засадах сталого розвитку, в даний час не сформувалося.

У законі України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» від 17 червня 2020 року № 711-IX використовує два терміни «зонування земель» і «зонування території» які за своєю сутністю не є тотожними, розглянемо ці поняття. Так, згідно статті 1 закону України «Про охорону земель» **земля** – поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею [6]. Згідно статті 13 Конституції України земля є об'єктом права власності [7]. Разом з тим, згідно статті 1 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» **територія** – це частина земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси [8]. Відмітимо те, що територія не може бути об'єктом права власності, а відповідно об'єктом земельних правових, економічних, екологічних відносин.

Аналіз законодавства та наведених позицій вчених дозволяє зробити висновок про наявність у законодавстві і науковій літературі двох підходів до зонування земель і територій: в широкому та вузькому розумінні. У вузькому значенні зонування земель ототожнюється з містобудівним зонуванням територій. У широкому сенсі зонування земель включає сукупність різних видів зонування, зокрема: *територіальне зонування земель, функціональне зонування земель, містобудівне зонування територій, земельно-оціночне зонування територій населених пунктів, кадастрове зонування земель, природоохоронне функціональне зонування територій* (рис.).

На нашу думку, дотримання вузького підходу до зонування земель спричиняє заперечення самої можливості існування інших видів зонування, об'єктом яких

виступають землі і землекористування, залежно від якісного стану та функціонального використання земель. Реалізації вузького підходу до зонування земель перешкоджає наявність у законодавстві норм, що регулюють суспільні відносини, пов'язані з іншими видами зонування (які не є ґрунтового або містобудівного зонуванням).



Рис. Логічно-змістовна схема видів зонування земель і територій та їх взаємозв'язок.

У свою чергу розгляд зонування земель у широкому сенсі сприяє систематизації передбачених законодавством та досить розрізнених видів зонування земель. Дослідження зонування земель, особливо за типами (підтипами) землекористування, дозволяє застосувати інтегрований і диференційований підходи до зонування земель. У рамках інтегрованого підходу можна комплексно досліджувати зонування земель за типами (підтипами) землекористування та сприяти формуванню системи підвидів функціонального зонування земель. Як видно із рис. територіальне зонування земель за типами (підтипами) землекористування включає окремі елементи містобудівного та природоохоронного функціонального зонування територій.

У межах диференційованого підходу до зонування земель можна відокремлено розглянути кожен вид функціонального зонування земель, у тому числі, виділити специфіку як кожного підтипу землекористування так і виду функціонального зонування. Широкий підхід до зонування земель сприятиме систематизації та розвитку

норм про зонування земель стосовно усіх їх категорій. Таким чином, широкий підхід до зонування земель є кращим.

Характерно, що зонування земель у такому підході розглядається як правовий захід. Водяться поняття функціональне використання земель як різновид використання земельної ділянки відповідної категорії земель та цільового призначення, встановлений з урахуванням економічної доцільності, що провадиться на ній та дозволеного використання земель. Різновиди використання земель визначаються на підставі документації із землеустрою, які характеризуються складом земельних угідь та функціональним використанням земель. Відповідно формулюється визначення правового режиму земельної ділянки як встановлені правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням та дозволеним використанням земель в межах їх категорій та типів (підтипів) землекористування і землевпорядний регламент як затверджені в установленому порядку текстові матеріали, що визначають параметри дозволеного використання земель (режим землекористування) та допустимі зміни цих параметрів.

Зонування земель – це окремий розділ землевпорядного проектування, що включає:

- ◆ аналіз інформації про типи (підтипи) землекористування та вихідні дані, обов'язкові при підготовці документів територіально-просторового планування та регламентів (правил) використання і охорони земель та інших природних ресурсів;

- ◆ нанесення меж та виявлення існуючих умов, обмежень (обтяжень), зон з особливими умовами використання земель, нормативно-технічних можливостей з використання земель, представлених у документації комплексної оцінки землекористування;

- ◆ планування використання та охорони земель і інших природних ресурсів, просторової організації та основних параметрів розвитку землекористування шляхом встановлення функціональних зон, схем розвитку землевпорядної інфраструктури, резервованих зон розвитку землекористування, зон планованого розміщення територій і об'єктів природно-заповідного фонду, будівництва, рекреації тощо.

Оскільки у статті 25 закону України «Про землеустрій» визначено, що «Особливим видом такої документації є документація із землеустрою, яка одночасно є містобудівною документацією, - комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій» то «**зонування земель**» і «**зонування території**» повинні узгоджуватися і направлені на забезпечення сталого розвитку як землекористування так і територій територіальних громад.

Для цілей територіально-просторового планування розвитку землекористування нами пропонується здійснювати зонування земель за їх категоріями та типами землекористування, залежно від рівня капіталізації, екологізації та соціальних і суспільних земельних інтересів. Зокрема, мають виділяються такі типи та підтипи землекористування [9]:

1) сільськогосподарський, який включає підтипи: польовий, ґрунтозахисний, садовий, сінокосо-пасовищний, спеціальний, змішаний, науково-дослідний, присадибний, сільськогосподарський нетрадиційний (органічне землеробство, вирощування нішових культур тощо);

2) житловий, який включає підтипи: садибний, котеджний з одно- та двох поверховою забудовою, багатопверхової забудови з трьома і більше поверхами, столичної забудови;

3) громадсько-комерційний, який включає підтипи: муніципальний з розміщенням соціально-культурних та інших громадського призначення об'єктів, комерційний – з розміщенням торгівельних та інших комерційних об'єктів, спеціальний – спеціальна забудова відповідного призначення, змішаний із змішаною забудовою;

4) заповідний, який включає підтипи: природно-заповідний, садово-заповідний, рекреаційний, науково-дослідний;

5) природоохоронний, який включає підтипи: природно-ресурсно-охоронний, біотично-охоронний, санітарно охоронний, науково-охоронний;

6) оздоровчий, який включає підтипи: природно-лікувальний, оздоровчий;

7) рекреаційний, який включає підтипи: дачний, спортивно-рекреаційний, еколого-рекреаційний, рекреаційний міської рекреації, оздоровчо-рекреаційний, мисливський;

8) історико-культурний, який включає підтипи: історичної спадщини, охоронний;

9) лісогосподарський, який включає підтипи: ресурсно-охоронний, рекреаційний;

10) лісопромисловий;

10) водогосподарський, який включає підтипи: ресурсно-охоронний, рекреаційний;

11) водопромисловий;

11) промисловий, який включає підтипи: гірничодобувної промисловості, промисловий (локальний);

12) інженерної та транспортної інфраструктури, який включає підтипи: енергетичний; автомобільного транспорту, залізничного транспорту, морського транспорту, річкового транспорту, авіаційного транспорту, трубопровідного транспорту, міського електротранспорту, зв'язку,

13) спеціального призначення, який включає підтипи: обороно-безпековий, прикордонний, внутрішньо-безпековий.

В цьому зв'язку необхідними є подальші дослідження функцій *«територіального зонування земель»* та *«містобудівного зонування»* та їх методологічних і методичних особливостей.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення 11.02.2022).

2. Про зонування земель: Проект закону України від 19 березня 2009 року № 4238. URL: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JF39Q00A.html (дата звернення 20.10.2020).

3. Третяк А.М., Третяк В.М., Дорош О.С. Концептуальні основи зонування земель для управління земельними ресурсами за межами населених пунктів. Землевпорядний вісник. 2008. №4. С. 40-45.
4. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. 650 с.
5. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.; Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. 650 с.
6. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 року № 962-IV. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/962-15/print1476586411943513> (дата звернення 20.10.2020).
7. Конституція України від 28 червня 1996 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення 20.10.2020).
8. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України 17 лютого 2011 року № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text> (дата звернення 21.10.2020).
9. Третяк А. М., Третяк В. М. Зонування земель: законодавчий колапс та наукові засади планування розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад. Агросвіт № 23, 2020. с. 3-9.