

УДК 332.2:332.3

О. С. Занчук,
аспірант кафедри земельного кадастру,
Львівський національний університет природокористування, Львів, Україна
ORCID ID: <https://orcid.org/0009-0000-3775-8075>

DOI: 10.32702/2306-6792.2024.6.158

ІНСТИТУЦІОНАЛЬНЕ СЕРЕДОВИЩЕ ІНТЕГРОВАНОГО ПЛАНУВАННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ: ОСОБЛИВОСТІ В ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ ТА УКРАЇНІ

O. Zanchuk,
Postgraduate student of the Department of Land Cadastre, Lviv National Environmental University, Lviv, Ukraine

INSTITUTIONAL ENVIRONMENT OF THE INTEGRATED PLANNING OF LAND USE DEVELOPMENT: FEATURES IN FOREIGN COUNTRIES AND UKRAINE

У статті розглядаються особливості інституціонального середовища інтегрованого планування розвитку землекористування в зарубіжних країнах та Україні. З'ясовано, що термін інтегроване планування розвитку землекористування містить дві важливі характеристики: "інтегрованість" та "розвиток землекористування". Розвиток землекористування пов'язаний із землепорядним, містобудівним, ландшафтним та іншими видами планування. Визначено, що інтегрованість, означає врахування при плануванні розвитку землекористування різних сфер життєдіяльності (економіки, містобудування, екології, ландшафту) та залучення широкого кола заінтересованих сторін (територіальних громад, громадських ініціатив, представників влади). Зарубіжне інституціональне середовище планування землекористування у своїй більшості пов'язане із регулюванням зонування земель та плануванням на різних ієрархічних рівнях. Західні системи зонування є насамперед інтегрованою системою планування розвитку землекористування (правове зонування), де головною метою є необхідність чіткого визначення обсягів обмеження прав будь-якого суб'єкта на використання нерухомості на користь спільноти. Українська практика і законодавство не сформували інституцію зонування земель, як складне багатоаспектне поняття: як правова інституція, як механізм регулювання земельних відносин і господарської та іншої діяльності і як функцію управління режимом землекористування. В Україні наявні більш менш усталені погляди на зонування земель в цілому та уніфікована термінологія (в основному вчені розглядають зонування земель за їх придатністю і цінністю інших природних ресурсів окремо). І що більш важливо, узгоджене із земельним та природоохоронним законодавством зонування розглядається як необхідний більш широкий підхід, який дозволяє розглядати систему землепорядного планування розвитку землекористування комплексно та системно, з урахуванням його міжгалузевого характеру, що дозволить систематизувати та ув'язати між собою різні види зонування. Обґрунтовано, що інституціональне середовище інтегрованого планування розвитку землекористування в Україні повинно базуватися на зонуванні земель і потребує законодавчо нормативного та методичного забезпечення.

This article delves into the institutional environment of integrated planning of land use development in Ukraine and foreign countries. The concept of integrated planning of land use development is characterized by two important features: integration and land use development. The development of land use is connected to land management, city planning, landscape, and other types of planning. Integration means taking into account different spheres of life, such as economy, city planning, ecology, and landscape, and involving a wide range of stakeholders, including territorial communities, public initiatives, and government representatives when planning land use development. The institutional environment of land use planning in foreign countries is mostly related to the regulation of land zoning and planning at different

hierarchical levels. Western zoning systems are primarily an integrated system of land use development planning (legal zoning), where the main goal is to clearly define the limits in the rights of any subject to use real estate for the benefit of the community. However, in Ukraine, there is no established institution of land zoning as a multifaceted concept. Ukrainian practice and legislation have not established land zoning as a legal institution, a mechanism for regulating land relations and economic and other activities, and as a function of managing the land use regime. Scientists mainly consider land zoning according to the land suitability and the value of other natural resources separately. Zoning that is coordinated with land and nature protection legislation is viewed as a necessary broad approach that allows comprehensive and systematic consideration of the system of land management planning of land use development. It contributes to systematizing and linking different types of zoning. The institutional environment of integrated planning of land use development in Ukraine should be based on land zoning. This requires legislative, regulatory, and methodical support.

Ключові слова: інтегроване планування, розвиток землекористування, зонування земель.
Key words: integrated planning, land use development, land zoning.

ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМИ

Земля є основним джерелом добробуту будь-якого суспільства. Вона є не тільки територією в межах держав, а й є місцем проживання населення, головним природним ресурсом, що забезпечує отримання продовольства та сировини для промисловості, базою для розміщення та розвитку поселень, галузей промисловості, транспорту, енергетики, водного та лісового господарства. Земля — це надійний об'єкт вкладення інвестицій, базовий елемент майнових відносин, головна складова ринку нерухомості, основа відносин власності.

Ефективне функціонування земельних відносин пов'язано, перш за все, з особливою роллю землі як головного і основного виробничого ресурсу. Земельні відносини істотно впливають на всю систему суспільних відносин: економіку, політику і навіть ідеологію.

Не випадково Організація Об'єднаних Націй почала приділяти дедалі більшу увагу таким важелям управління земельними ресурсами, як планування та організація раціонального використання земель. Так, доповідь Генерального секретаря ООН на Восьмій сесії комісії зі сталого розвитку населених пунктів (24 квітня — 5 травня 2000 р.) отримала назву "Комплексний підхід до планування та раціонального використання земельних ресурсів".

В Україні планування використання земель визначено главою 30 Земельного кодексу України, яка включає [1]: 1) загальнодержавні програми використання та охорони земель (ст. 177); 2) регіональні програми використання та охорони земель (ст. 178); 3) природно-сільськогосподарське районування земель (ст. 179); 4) зонування земель (ст. 180).

В розвиток вказаних напрямів планування використання земель прийнята Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель [2], якою передбачено, що урахувавши загальнодержавні інтереси, необхідно розробити: "прогноз і пріоритети використання земельних ресурсів; основні напрями використання земель залежно від їх категорій; напрями сталого землекористування; пропозиції щодо раціонального — економічно ефективного та екологічно безпечного використання земель; головні напрями охорони земельних ресурсів; заходи щодо боротьби з деградацією земель та опустелюванням, досягнення нейтрального рівня деградації земель; шляхи охорони і відновлення родючості ґрунтів земель сільськогосподарського призначення; заходи з адаптації до зміни клімату; узгоджені заходи охорони земель лісового та водного фондів; напрями охорони земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення" [2]. Для реалізації вказаних напрямів використання і охорони земель, секторів економіки землекористування та ієрархічних рівнів планування необхідно застосувати координуючу функцію процесів цілого комплексу елементів системи планування (суб'єкт, об'єкт, предмет, засоби, процес і механізм планування, ієрархічні рівні планування і інші).

Разом з тим, планування розвитку землекористування може здійснюватися в межах територій територіальних громад; за категоріями земель; за галузями економіки; в межах землекористування господарюючих суб'єктів. Термін інтегроване планування розвитку землеко-

ристування містить дві важливі характеристики: "інтегрованість" та "розвиток землекористування". Розвиток землекористування пов'язаний із землепорядним, містобудівним, ландшафтним та іншими видами планування. "Інтегрованість", в нашому випадку, означає врахування при плануванні розвитку землекористування різних сфер життєдіяльності (економіки, містобудування, екології, ландшафту) та залучення широкого кола заінтересованих сторін (територіальних громад, громадських ініціатив, представників влади). Таким чином, формування інтегрованого планування розвитку землекористування та його інституціонального середовища є актуальним напрямом досліджень.

МЕТА ДОСЛІДЖЕННЯ

Мета дослідження — дослідити особливості інституціонального середовища інтегрованого планування розвитку землекористування в зарубіжних країнах та Україні.

ВИКЛАД ОСНОВНОГО МАТЕРІАЛУ ДОСЛІДЖЕННЯ

За дослідженнями групи українських дослідників під плануванням у загальному розумінні розуміється "... діяльність з оцінювання та перспективної організації ресурсів для досягнення різних завдань і цілей. У конкретизованому вигляді планування є "комплексним процесом, що веде до консенсусу, заснованому на визнанні всіх включених проблем, їх оцінці та визначенні цілей" [3]. Термін "просторове планування" виник в кінці минулого століття і був затребуваний країнами Європейського Союзу (ЄС) при обговоренні та прийнятті спільних рішень в частині раціоналізації землекористування [4], в зв'язку з чим з'явився термін "планування землекористування".

За дослідженнями А.М. Третяка "сутність територіального планування землекористування завжди обумовлена визначенням методів, режимів та видів раціонального землекористування на певній території, оцінюванням стану використання земельних ресурсів, альтернативних моделей та інших природних, соціальних і економічних умов з метою вибору та освоєння видів і типів землекористування, напрямів діяльності, які є найкращими для вирішення поставлених завдань виходячи із наявних територіальних обмежень у використанні земель" [5].

Разом з тим, на думку А.М. Третяка, В.М. Третяк, Т.М. Прядки, і Н.А Третяк, "згідно з теорією планування розвитку, плануванню еконо-

мічного, особливо сталого розвитку землекористування, підлягає не лише економічне зростання, а й інституціональні зміни соціального та екологічного стану відповідної території" [3].

Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель" внесені зміни до закону України "Про землеустрій" по відношенню того, що "містобудівна документація, яка одночасно є документацією із землеустрою (комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад, генеральні плани населених пунктів, детальні плани територій)" [6]. Тим самим, до землепорядної документації віднесені "комплексні плани просторового розвитку територій територіальних громад".

Все це, обумовлює необхідність більш глибокого дослідження наукових основ інституціонального середовища інтегрованого планування розвитку землекористування.

Практика іноземних країн показує, що при включенні земельних ділянок у товарно-грошовий обіг необхідна законодавча та економічна підтримка цього процесу, моніторингу планування використання і охорони земель та інших природних ресурсів й землеустрою, що потребує неабиякого контролю з боку держави.

Один із класиків політекономії Вільям Петті так визначив функції праці та землі: "Праця є батько багатства, земля — його мати" [7]. Управління земельними ресурсами України — це діяльність державних органів та органів місцевого самоврядування, спрямована на регулювання земельних відносин та забезпечення раціонального використання і охорони земельно-го фонду країни.

За весь час свого існування кожна держава формувала свою систему управління земельним фондом, планувала охорону земель та інших природних ресурсів, розробляла заходи щодо підвищення ефективності використання земель, проводила дослідження в галузі екології, права, економіки, землеустрою. Будь-які заходи передусім визначаються кліматом країни, складом ґрунтів, гідрографією тощо.

На підставі Земельного кодексу України та закону України "Про землеустрій" [1, 8] планування та організація раціонального використання земель і їх охорони включає наступні роботи: науково обґрунтованого перерозподілу земель; формування раціональної системи землеволодінь і землекористувань з усуненням недоліків у розташуванні земель; створення екологічно сталих ландшафтів і агросистем;

здійснення заходів щодо прогнозування, планування, організації раціонального використання та охорони земель на національному, регіональному, локальному і господарському рівнях; природно-сільськогосподарське районування земель; інформаційне забезпечення правового, економічного, екологічного і містобудівного механізму регулювання земельних відносин на національному, регіональному, локальному, господарському рівнях шляхом розробки пропозицій по встановленню особливого режиму і умов використання земель; зонування земель.

Заходи щодо планування та організації раціонального землекористування, а також щодо охорони земельних ресурсів адміністративно-територіальних утворень реалізують у генеральній схемі землеустрою в Україні, схемах землеустрою територій регіонів, схемах землеустрою територіальних громад, схемах використання та охорони земель.

За кордоном немає поняття "землепорядкування", або близькі до нього; в англійській мові є поняття Land Use Planning — планування використання земель, Physical Planning — територіальне планування. Така різниця в поняттях зумовлена історичними причинами, різними особливостями формування земельних відносин та земельної власності, а також різними судженнями вітчизняних та зарубіжних вчених [3, 5]. Розглянемо особливості інституціонального середовища інтегрованого планування використання і охорони земель в США і Німеччині та інших зарубіжних країнах та в Україні.

Наприклад, рівні влади у Фінляндії поділяються на центральний, регіональний та місцевий. У Фінляндії місцевої влади законодавством надано право переважної купівлі нерухомості, це зроблено з метою дотримання інтересів муніципальної влади. Примітно, що у Фінляндії досить сприятлива екологічна обстановка, що позитивно позначається не тільки на якості землекористування, а й якості продукції. Землепорядкування входить до обов'язків державних та місцевих муніципальних властей. Планування землекористування здійснюється на державному, губернському і муніципальному рівнях. Землепорядкування сільських територій орієнтоване на природоохоронні заходи [3].

У Великобританії основний власник землі — королівська влада, у країні як основний вид угод із землею преважає купівля-продаж прав на землю. Сильному контролю з боку держава підлягає зміна дозволеного використання, ос-

кільки це безпосередньо змінює ціну земельну ділянку. Планування території проводиться на всіх рівнях влади — державному, регіональному та місцевому. Великобританія повсюдно використовує принципи територіальне планування (Physical Planning) [3].

Нідерланди — держава, яка займає третє місце у світі з експорту сільськогосподарської продукції. Планування землекористування складає національному, провінційному і муніципальному рівнях влади. Розвиток території здійснюється згідно з державними планами, що розробляються на 10—20 років, більш детальними є провінційні та муніципальні плани, які мають забезпечити стабільність в управлінні земельними ресурсами. У Голландії відбувається постійний оборот земель, тому територіальне планування — основа проведення заходів, пов'язаних із використанням та охороною земель [3]. При вирішенні завдань національного планування застосовується землевпорядна класифікація, під час проведення якої враховуються ґрунтові характеристики, гідрологічні умови та клімат та виділяються такі види використання: рілля, пасовища, сади, ліси, природні заповідники, спортмайданчики, малоповерхова житлова забудова, основні дороги.

Таким чином, якщо в Україні територіальне планування розвитку землекористування майже не здійснюється на різних ієрархічних рівнях [3], та й функції планування використання і охорони земель та інших природних ресурсів як такі почали втрачатися, тоді у зарубіжних країнах, навпаки, проводяться і активно фінансуються.

Західні системи планування розвитку землекористування відповідних територій (правове планування та зонування), мають ряд особливостей у частині встановлення прав на використання об'єктів нерухомості, їх введення та застосування (інструмент планування землекористування органів муніципальної влади) [3].

Так, наприклад, у США розвиток землекористування розпочинався з монофункціональних зон (інструмент міського планування). В його основі закладено принцип розподілу земельних масивів на житлові, комерційні та промислові райони з метою швидкого розвитку населення за рахунок імміграційного припливу. Як показала практика, монофункціональні зони мають негативні економічні наслідки та погіршують соціальний стан населення. Причиною таких негативних наслідків пов'язані з урбанізацією, екологічним забрудненням, расовою та соціально-економічною сегрегацією [9]. Таким чином, (США, Канада) житлові зони

діляться на — житлові приміщення тимчасового розміщення (пансіонати, готелі, санаторії); житлові приміщення, що включають від 2-х і більше квартир, де постійно проживають мешканці (житлові будинки, монастирі, гуртожитки); житлові приміщення, де постійно мешкають мешканці; житлові приміщення, де мешканців не більше 16.

Як показує більш докладний аналіз в даний час у США застосовується 4 типи зонування: евклідове, функціональне, стимулююче і за територіальною ознакою.

Евклідове зонування найбільш поширене у США [10]. Воно характерне для територій, де землекористування обмежене певною діяльністю у межах району. До позитивних сторін даного типу слід віднести багаторічний досвід, напрацьовану практику та зручність застосування. До негативних сторін — відсутність гнучкості та застаріла модель територіального планування [11].

Менш популярне функціональне планування землекористування, що визначається цільовим використанням земель відповідно до розроблених проектів. Такий тип планування відзначається гнучкістю, раціональністю, гласністю та звітністю, що дозволяє враховувати вимоги розвитку ринку, забезпечувати захист прав власності на землю та іншу нерухомість і охорону навколишнього середовища. Проблема реалізації цього типу зонування полягає у пред'явленні високих вимог з боку контролюючого органу. Стимулюючий розвиток землекористування орієнтований на залучення інвестиційних засобів з метою досягнення поставлених завдань щодо розвитку регіону, відрізняється високим ступенем гнучкості. Зонування за територіальною ознакою регулює завдання землекористування з урахуванням щільності населення та крокової доступності соціально важливих об'єктів для створення найбільш комфортних умов проживання.

До недоліків американської системи планування землекористування слід віднести порушення прав власників безперешкодного користування своєю землею з боку Комісії з районування та муніципалітету, розвиток расової сегрегації, недосконалість моделі територіального планування з урахуванням інфраструктури, що призводить до зниження економічної ефективності землекористування та інвестиційної привабливості районів.

У Великій Британії питання землекористування перебувають у віданні місцевих органів планування територій (LPAs — Local Planning Authorities). Як правило, це або орган місцево-

го самоврядування, окружна рада або унітарна установа. Їхні дії скоординовані загальним планом розвитку району, у якому визначено цілі та принципи його розвитку. У невеликих приміських містах видобуток корисних копалин мінералів проводиться під керівництвом органу місцевої влади (графства). У свою чергу, питання планування національних парків у запровадження Організації національних парків.

В Англії зонування територій підрозділяється на чотири класи: Клас А — комерційна зона, поширюється на магазини і різні торгові приміщення, включає банки і ресторани; Клас Б — комерційно-промислова зона, включає в себе майстерні, фабрики та склади; Клас В — житлова зона; Клас Г — нежитлова зона та зона рекреації. Кожен клас включає підкласи, що визначають специфіку землекористування.

У Австралії правила зонування територій визначає кожен штат самостійно [10]. Як правило, зони землекористування (проект планування) визначаються лише на рівні муніципалітетів і визначаються проектами планування, політикою землекористування, або планами розвитку.

Як було показано вище, що зонування територій за кордоном співвідноситься насамперед із системами розселення і є інструментом містобудівного і природоохоронного планування територіального розвитку. В даний час зонування територій в Україні здійснюється відповідно до норм, що містяться в законах України "Про регулювання містобудівної діяльності" [12], "Про природно заповідний фонд України" [13], "Про екологічну мережу України" [14] та багатьох інших нормативно-правових та інших документах. Усі зазначені вище документи погано пов'язані між собою і розуміють під зонуванням різні поняття. В даний час проводиметься зонування територій для здійснення містобудівної діяльності; зонування територій населених пунктів; зонування окремих територіальних зон, і навіть цілий перелік видів, які пов'язані з встановленням правових режимів. Таким чином у українській практиці схожі риси присутні в містобудівному зонуванні, під яким відповідно до закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" розуміється зонування окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації з метою "створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів вироб-

ництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці" [12].

Разом з тим, принципи інституції містобудівного зонування не можуть бути поширені на міжселенську територію територіальної громади, оскільки за межами населених пунктів функціонує принцип поділу земель за цільовим призначенням відповідно до земельного кодексу України [1] (встановлення цільового призначення земельних ділянок в межах категорій земель, функціональних зон в межах територій природно-заповідного фонду, територій складових екологічної мережі і інших зон санітарної, природоохоронної охорони, видів дозволеного використання земель).

Землі сільськогосподарського призначення становлять особливу цінність та основу продовольчої безпеки будь-якої країни світу. Виділено особливо важливим об'єктом. За останні 20 років за даними Продовольчої та сільськогосподарської організації Об'єднаних Націй (FAOSTAT) в Україні зменшено незначні площі земель сільськогосподарського призначення, проте спостерігається підвищення деградації земель сільськогосподарського призначення [2]. Світова практика демонструє загальну тенденцію до скорочення земель сільськогосподарського призначення за останні 17 років на 2%. Аналіз показав, що всього земель сільськогосподарського призначення становить 34% загальної кількості земель. За останні 27 років у 82 країнах спостерігається стабільне збільшення земель сільськогосподарського призначення з 1 до 81%, у 74 країнах навпаки скорочення земель з 1 до 61% та у 15 країнах площа земель сільськогосподарських земель залишається незмінною [15, 16].

Як свідчить світова практика підвищення ефективності використання земель сільськогосподарського призначення у країнах застосовується їх функціональне зонування. Українське законодавство передбачає таку процедуру, як було зазначено вище, але тільки для містобудівних цілей при зонуванні територій пунктів. У результаті питання функціонування земель сільськогосподарського призначення досі залишаються актуальними. В останні роки в українській практиці все частіше йдеться про встановлення не тільки зони сільськогосподарського використання, а й зон особливо

цінних сільськогосподарських земель із встановленням видів дозволеного використання земельних ділянок. На нашу думку, на цьому етапі необхідно використовувати дані про якісний стан (якісну характеристику) земель, де як критерії формування таких зон можуть виступати придатність земель та цінність інших природних ресурсів [17].

У зв'язку з цим цікавий досвід Китаю, коли внаслідок різкого скорочення сільськогосподарських земель у середньому від 10 до 15%, пов'язаного з швидко зростаючими темпами урбанізаційних процесів, розвитку міської інфраструктури в регіональну політику були включені питання захисту та збереження земель сільськогосподарського призначення, як стратегічно важливого державного об'єкта, та поставлено завдання щодо розробки нових методів із зонування земель при плануванні територій. Тому була запропонована методика зонування земель сільськогосподарського призначення з метою їх захисту шляхом інтеграції дистанційного зондування, геоінформаційних систем і матричного автомата (англ. cellular automaton) [18].

Основна сутність цього методу полягає у обчисленні нормалізованого індексу рослинності (англ. — difference vegetation index (NDVI)). На основі вихідних карт, факторів придатності земель та їх розташування визначалася модель матричного автомата, яка згодом визначала раціональний розподіл земель. Дана модель матричного автомата була реалізована в рамках ГІС і апробована в одному з регіонів Китаю, що швидко розвиваються — Дельте Перлинної річки, в яку входять 9 префектур провінції Гуандун. Модель зонування земель за їх придатністю представляється в растровому форматі, в якому вже визначено основні значення придатності земель та присвоєно в процесі зонування за допомогою інтеграції дистанційного зондування (дані щодо режиму землекористування і його змін) та географічної системи інформації (створюються карти, як інструмент аналізу).

Ключовими факторами у визначенні планування сільськогосподарського землекористування є придатність земель, яка використовується для визначення вибору між альтернативним та оптимальним використанням землі під час планування землекористування. Особливу увагу автори методики приділяють на ефективність компактного розвитку земель сільськогосподарського призначення з метою запобігання неефективному фрагментованому землекористуванню.



Рис. 1. Логічно-змістова схема видів зонування земель і територій та їх взаємозв'язок

Джерело: сформовано на основі [17].

За даними Продовольчої та сільськогосподарської організації Об'єднаних Націй (FAOSTAT) з 2009 року у Китаї спостерігається зростання земель сільськогосподарського призначення, а також підвищення їх функціональної значущості [19]. Варто зазначити, що при територіальному плануванні землекористування вимагаються карти з даними придатності земель, з метою недопущення їх використання для містобудівної інфраструктури. Однак на сьогоднішній день проблеми в зонуванні земель сільськогосподарського призначення виникають через відсутність законодавчого регулювання цього процесу [17] та українською проблему (фрагментарність обліку) — відсутності оновленої інформації про землекористування.

Крім вищевикладеного розміщені на землях різних категорій об'єкти природи чи людської діяльності, мають специфічні ознаки, які потребують обліку та забезпечення особливих умов для їх ефективного і раціонального функціонування, а також їх ізоляції від негативного впливу з боку інших об'єктів та суб'єктів земельних відносин [16, 20].

Поряд із зонуванням своїх територій на основі планів розвитку різного рівня, зарубіжні країни широко застосовують обмеження на господарську діяльність, які встановлюються на підставі різних природоохоронних актів. Зарубіжні дослідники вважають, що обмеження прав на використання земельних ділянок

веде до зниження вартості нерухомості та має компенсуватись власникам землі за допомогою виплати компенсацій, а також зниження податків. Цей інструментарій в українській практиці схожий з обмежувальним зонуванням територій, виділення санітарно-захисних, охоронних, водоохоронних та інших видів зон з особливими умовами використання територій.

Таким чином, можна зробити висновок, що західні системи зонування є насамперед інтегрованою системою планування розвитку землекористування (правове зонування), де головною метою є необхідність чіткого визначення обсягів обмеження прав будь-якого суб'єкта на використання нерухомості на користь спільноти.

Українська практика і законодавство не сформували інституцію зонування земель, як складне багатоаспектне поняття: як правова інституція, як механізм регулювання земельних відносин і господарської та іншої діяльності і як функцію управління режимом землекористування.

У теорії управління земельними ресурсами [17, 20] наявні більш менш усталені погляди на зонування земель в цілому та уніфікована термінологія (в основному автори розглядають зонування земель за їх придатністю і цінністю інших природних ресурсів окремо), повноцінне, і, що більш важливо, узгоджене із земельним та природоохоронним законодавством зонування, як необхідний більше широкий підхід,

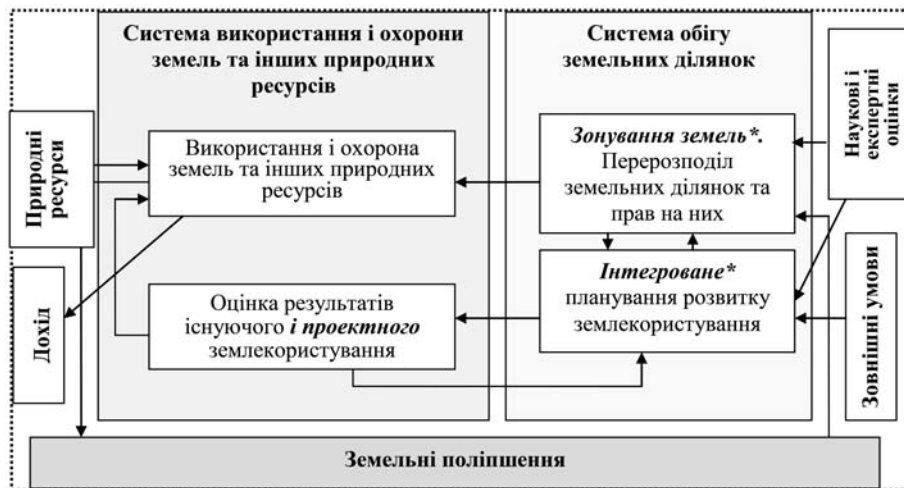


Рис. 2. Логічно-змістова структура моделі системи планування землекористування*

* жирним курсивом виділено авторські доповнення
Джерело: Удосконалено з використанням джерела: [17].

який дозволить розглядати систему зонування земель комплексно та системно, з урахуванням його міжгалузевого характеру, що дозволить систематизувати та ув'язати між собою різні види зонування територій [17].

Так, А. М. Третяк, В. М. Третяк, Т. М. Прядка, Л. А. Гунько, Н. О. Капінос в межах інтегрованого підходу пропонують комплексно досліджувати зонування земель за типами (підтипами) землекористування та сприяти формуванню системи підвидів функціонального зонування земель. Зокрема, запропоноване ними "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" [17] (рис. 1). Отже, територіальне зонування земель за типами (підтипами) землекористування, що запропоноване ними, включає окремі елементи містобудівного та природоохоронного функціонального зонування територій.

Автори констатують, що "Оскільки у статті 25 закону України "Про землеустрій" визначено, що особливим видом "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 територій" повинні узгоджуватися і направлені на забезпечення сталого розвитку як землекористування так і те-

риторій територіальних громад. В цьому зв'язку важливим є визначення функцій "територіального зонування земель" та "містобудівного зонування" [17].

Для цього в системі землекористування необхідно запровадити додатковий елемент "Планування режиму землекористування", що є державним механізмом регулювання системи землекористування, надавши йому еколого-соціально-економічне орієнтування. В цьому зв'язку вони пропонують логічно-змістовну структуру моделі системи землекористування, яка включає також "Планування розвитку землекористування" (рис. 2).

Елемент моделі "Інтегроване планування розвитку землекористування" є ключовим у еколого-соціально-економічному механізмі інтегрованого планування розвитку землекористування територіальних громад, який базується на двох елементах системи землекористування — це елементи "Зонування земель" та "Оцінка результатів існуючого землекористування".

Таким чином, інституціональне середовище інтегрованого планування розвитку землекористування в Україні повинно базуватися на зонуванні земель і потребує законодавчо нормативного та методичного забезпечення.

ВИСНОВКИ ТА ПРОПОЗИЦІЇ ДЛЯ ПОДАЛЬШИХ ДОСЛІДЖЕНЬ

Здійснене авторами дослідження дозволило зробити такі основні висновки: Зарубіжне інституціональне середовище планування землекористування у своїй більшості пов'язане із регулюванням зонування земель та плануван-

ням на різних ієрархічних рівнях. Західні системи зонування є насамперед інтегрованою системою планування розвитку землекористування (правове зонування), де головною метою є необхідність чіткого визначення обсягів обмеження прав будь-якого суб'єкта на використання нерухомості на користь спільноти. Українська практика і законодавство не сформували інституцію зонування земель, як складне багатоаспектне поняття: як правова інституція, як механізм регулювання земельних відносин і господарської та іншої діяльності і як функцію управління режимом землекористування. В Україні наявні більш менш усталені погляди на зонування земель в цілому та уніфікована термінологія (в основному вчені розглядають зонування земель за їх придатністю і цінністю інших природних ресурсів окремо). І що більш важливо, узгоджене із земельним та природоохоронним законодавством зонування розглядається як необхідний більш широкий підхід, який дозволяє розглядати систему землепорядного планування розвитку землекористування комплексно та системно, з урахуванням його міжгалузевого характеру, що дозволить систематизувати та ув'язати між собою різні види зонування.

Перспективи подальших розвідок закреслюються у необхідності формування інституціонального середовища інтегрованого планування розвитку землекористування в Україні, яке повинно базуватися на зонуванні земель.

Література:

1. Земельний кодекс України. Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#top>
3. Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Третяк Н.А. Територіально-просторове планування землекористування: навч. посібник. За заг. ред. професора А.М. Третяка. Біла Церква, "ТОВ "Білоцерківдрук", 2022. 168 с.
4. Salez P. How Europe comes to spatial planning: from the birth of regional policy to the Green Paper on territorial cohesion. URL: <http://www.eu-territorial-agenda.eu/>.
5. Третяк А.М. Землеустрій в Україні: теорія, методологія. Херсон: ОЛДІ-ПЛЮС, 2013. 650 с.
6. Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо пла-

нування використання земель". Електронний ресурс: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>

7. Бартенев С.А. Історія економічних вчень у запитаннях і відповідях URL: <https://epi.-cc.ua/istoriya-ekonomicheskikh-ucheniy-voprosah.html>

8. Закон України "Про землеустрій". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>

9. National Academy of Sciences. 2009. URL: <https://www.ojp.gov/pdffiles1/nij/grants/228091.pdf>

10. Hirt, Sonia A. Zoned in the USA: the origins and implications of American land-use regulation (Cornell University Press, 2014) 245 pp.

11. Stephani, Carl J. and Marilyn C. ZONING 101, originally published in 1993 by the National League of Cities, now available in a Third Edition, 2012.

12. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>

13. Закон України "Про природно заповідний фонд України". URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text>

14. Закон України "Про екологічну мережу України" URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text>

15. AND TRENDS IN LAND AND WATER RESOURCES URL: <https://www.fao.org/3/i1688e/i1688e03.pdf>

16. Третяк А.М. Земельні ресурси та їх використання: навч. пос./ Третяк А.М., Третяк В.М., Прядка Т.М., Трофименко П.І., Трофименко Н.В. [за заг. ред. А.М. Третяка]. — Біла Церква: "ТОВ "Білоцерківдрук", 2022. 304 с.

17. Третяк А. М., Третяк В. М., Прядка Т. М., Гунько Л. А., Капінос Н. О. Філософія зонування земель в Україні в контексті територіально-просторового планування землекористування територіальних громад. Економіка та держава. № 4. 2022. С. 13—19.

18. Zoning Land for Agricultural Protection by the Integration of remote Sensing, GIS, and Cellular Automata/ Xia Li, Anthony Gar-On Yeh/ Photogrammetric engineering and remote sensing, 2001.

19. FAO Publications catalogue 2018 / URL: <http://fao.org>

20. Третяк В.М., Ковалишин О.Ф., Пендзей Л.П. Планування землекористування територіальних громад на сучасному етапі розвитку земельних відносин. Монографія. Львів, 2021. 183 с.

References:

1. Verkhovna Rada of Ukraine (2001), "Land Code of Ukraine", available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768&14/print&150960-2912924405> (Accessed 25 Feb 2024).
2. Cabinet of Ministers of Ukraine (2022), Order "Concept of the National Target Program of Land Use and Protection", Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#top> (Accessed 25 Feb 2024).
3. Tretiak A.M., Tretiak V.M., Priadka T.M. and Tretiak N.A. (2022), Terytorial'no-prostorove planuvannya zemlekorystuvannya [Territorial and spatial planning of land use], Bilotserkivdruk, Bila Tserkva, Ukraine.
4. Salez, P. (2009), "How Europe comes to spatial planning: from the birth of regional policy to the Green Paper on territorial cohesion", available at: <http://www.eu-territorial-agenda.eu/> (Accessed 25 Feb 2024).
5. Tretiak, A.M. (2013), Zemleustrii v Ukraini: teoriia, metodolohiia [Land organization in Ukraine: theory, methodology], OLDI-PLUS, Kherson, Ukraine.
6. Verkhovna Rada of Ukraine (2020), Law of Ukraine "On amendments to some legislative acts of Ukraine on land use planning", Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/711-20#Text>
7. Bartenev, S.A. (1998), "History of economic studies in questions and answers", available at: <https://epi.cc.ua/istoriya-ekonomicheskikh-ucheniy-voprosah.html> (Accessed 25 Feb 2024).
8. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine "On Land Organization", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (Accessed 25 Feb 2024).
9. National Academy of Sciences. (2009), "Strengthening Forensic Science in the United States: A Path Forward", available at: <https://www.ojp.gov/pdffiles1/nij/grants/228091.pdf> (Accessed 25 Feb 2024).
10. Hirt, S. A. (2014), Zoned in the USA: the origins and implications of American land-use regulation, Cornell University Press, Ithaca, USA.
11. Stephani, Carl J. and Marilyn, C. (2012), "ZONING 101", Originally published in 1993 by the National League of Cities, now available in a Third Edition.
12. Verkhovna Rada of Ukraine (2003), Law of Ukraine "On regulation of city planning activities", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038&17#Text> (Accessed 25 Feb 2024).
13. Verkhovna Rada of Ukraine (1992), Law of Ukraine "On Natural Reserve Fund of Ukraine",

available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2456-12#Text> (Accessed 25 Feb 2024).

14. Verkhovna Rada of Ukraine (2004), Law of Ukraine "On Ecological Network of Ukraine", available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1864-15#Text> (Accessed 25 Feb 2024).

15. FAO (2010), "Status and trends in land and water resources", available at: <https://www.fao.org/3/i1688e/i1688e03.pdf> (Accessed 25 Feb 2024).

16. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Priadka, T.M., Trofymenko, P.I. and Trofymenko, N.V. (2022), Zemel'ni resursy ta ikh vykorystannia [Land resources and their use], Bilotserkivdruk, Bila Tserkva, Ukraine.

17. Tretiak, A.M., Tretiak, V.M., Priadka, T.M., Hunko, L.A. and Kapinos, N.O. (2022), "Philosophy of land zoning in Ukraine in the context of territorial and spatial planning of land use of territorial communities", Economy and the State, vol. 4, pp. 13—19.

18. Xia Li and Anthony Gar-On Yeh (2001), "Zoning Land for Agricultural Protection by the Integration of remote Sensing, GIS, and Cellular Automata", Photogrammetric engineering and remote sensing.

19. FAO (2018), "Publications catalogue", available at: <http://fao.org> (Accessed 25 Feb 2024).

20. Tretiak, V.M., Kovalyshyn, O.F. and Pendzei, L.P. (2021), Planuvannya zemlekorystuvannya terytorial'nykh hromad na suchasnomu etapi rozvytku zemel'nykh vidnosyn [Land use planning of territorial communities at the current stage of land relation development], Lviv, Ukraine.
Стаття надійшла до редакції 05.03.2024 р.

<https://nayka.com.ua>

Електронне фахове видання


Ефективна
ЕКОНОМІКА

Виходить 12 разів на рік

Журнал включено до переліку наукових фахових видань України з ЕКОНОМІЧНИХ НАУК (Категорія «Б»)

Спеціальності – 051, 071, 072, 073, 075, 076, 292

e-mail: economy_2008@ukr.net

 viber: +38 050 3820663