

**Ігнатенко Ірина Володимирівна,**  
к.ю.н., доцент, доцент кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

## **ДЕЯКІ ПРАВОВІ ПИТАННЯ ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

З огляду на децентралізацію все гостріше постає питання забезпечення спроможності територіальних громад, невід'ємним складником чого є просторовий розвиток. Це, у свою чергу, актуалізує необхідність дослідження просторового планування, адже саме раціональна організація системи просторового планування формує сприятливе підґрунтя для його соціально-економічного розвитку. Низка країн світу досягли значних успіхів у сфері впровадження інноваційних систем просторового планування. Зазначені трансформації є особливо актуальними і для України, особливо в контексті євроінтеграції.

Взагалі просторове планування співвідноситься не тільки з територією, й з акваторією (морське планування), можливостями використання підземних ресурсів (підземне планування), а в майбутньому стане, співвідноситись, можливо, і з аероторією (повітряним простором). Саме ж поняття «простір» не обмежується тільки містобудуванням, а включає в себе простір географічний, політичний, ресурсний, економічний, соціальний, правовий.

Верховною Радою України 17 червня 2020 р. прийнято Закон «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (від 17.06.2020 р. № 711-IX; далі – Закон № 711-IX), який набирає чинності 24 липня 2021 р. Ним запроваджується оновлена система просторового планування, яка повинна забезпечити реальний зв'язок програм соціально-економічного розвитку з містобудівною документацією. Основними концептуальними положеннями вказаного Закону є: (а) зонування земель у межах територій територіальних громад; (б) удосконалення управління у сфері містобудівної діяльності й землеустрою; (в) спрощення виконання топографо-геодезичних і картографічних робіт для потреб просторового планування; (г) сприяння розвитку автоматизованих систем управління

ресурсами, комплексному збереженню повноцінного життєвого середовища, довкілля й культурної спадщини; (д) забезпечення ефективного використання й охорони всіх земель у межах території об'єднаних територіальних громад.

Закон № 711-IX містить певну новелу для українського законодавства, яка пов'язана зі стрімкими змінами й поліпшеннями для розвитку територій об'єднаних територіальних громад, а саме запровадження комплексного планування останнього. Так, комплексний план просторового розвитку території такої об'єднаної громади – це одночасно містобудівна документація на місцевому рівні й документація із землеустрою, що визначає: (а) організацію планування, (б) функціональне призначення території, (в) основні принципи й напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, (г) дорожню мережу, інженерно-транспортну інфраструктуру, інженерну підготовку і благоустрій, цивільний захист території й населення від небезпечних природних і техногенних процесів, (д) охорону земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, (е) формування екомережі, (ж) охорону і збереження культурної спадщини, традиційного характеру середовища населених пунктів, а також (з) послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння даної території.

За Законом саме громада визначатиме функціональне планування всіх своїх територій, установлювати режим їх забудови. Зонування земель здійснюватиметься в межах територій об'єднаних територіальних громад, не в межах населених пунктів, як передбачено чинною редакцією ч. 1 ст. 180 Земельного кодексу України.

Зі встановленням нового виду містобудівної документації з'являється й нове трактування правової конструкції «функціональна зона території». Функціональна зона території становить собою частину території об'єднаної громади встановлену комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади, генеральним планом населеного пункту, планом зонування територій. Щодо неї визначено певний набір дозволених переважних (основних і супутніх) видів цільового призначення земельних ділянок та окреслено обмеження у використанні земель у сфері забудови відповідно до законодавства. До Державного земельного кадастру вноситимуться відомості про

такі функціональні зони, а також про цільове призначення конкретної земельної ділянки.

План зонування території перестав бути самостійним видом містобудівної документації і стає лише складником комплексного або генерального плану території. Інакше кажучи, значимість цього важливого документа суттєво звужується, а рекомендований перелік гранично допустимих параметрів використання й забудови територій (ст. 111 ЗК України) є надто обмеженим і таким, що стосується лише територій житлових. Крім того, за браком чіткого нормування використання й забудови земель Законом № 711-ІХ значно розширюються права їх власників і користувачів, що може призвести до втрати контролю за цим процесом, насамперед у міських населених пунктах. Більш правильно, як вбачається, було б залишити план зонування території як самостійний документ, особливо за умов необов'язкового розроблення генерального плану населеного пункту.

У Законі № 711-ІХ поєднуються землевпорядна й містобудівна документація. Так, комплексний план просторового розвитку території об'єднаної територіальної громади, генеральний план населеного пункту й детальний план території визнаються одночасно містобудівною документацією на місцевому рівні й документацією із землеустрою. Ці зміни слід назвати позитивними, оскільки в такий спосіб законодавець скасовує необхідність розроблення декількох видів документації, які є спорідненими за змістом.

Зауважимо, що прийнятим Законом № 711-ІХ урегульовано лише деякі питання планування використання земель. До 24 липня 2021 р. потрібно було прийняти низку підзаконних нормативно-правових актів, про що йдеться у тексті Закону, зокрема, постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку розроблення, оновлення, внесення змін і затвердження містобудівної документації», «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території об'єднаної територіальної громади, генерального плану населеного пункту й детального плану території» та ін.