

Ігнатенко І.В.

*Національний університет «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого», стажист-дослідник
кафедри земельного і аграрного права*

ПРАВОВІ АСПЕКТИ РАЙОНУВАННЯ ТА ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Серед форм планування використання земель самостійне місце займають природно-сільськогосподарське районування (в межах території країни) та зонування земель (в межах території населеного пункту). У нашій країні система районування та зонування земель недостатньо вивчена, розроблена, а його значимість і перспективи використання актуалізуються в сучасних умовах.

Законодавчі акти, безпосередньо присвячені регулюванню відносин щодо районування та зонування земель, недостатньо пов'язані між собою. Ідеться, зокрема, про Земельний кодекс України, Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про Генеральну схему планування території України», постанову Кабінету Міністрів «Про затвердження порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протисрозійного та інших видів районування (зонування) земель» та ін.

Відповідно до ст. 180 ЗК України зонування земель здійснюється в межах населених пунктів, при зонуванні встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови. Природно-сільськогосподарське районування земель – це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур (ч.1 ст. 179 ЗК України). Районування є основою для розробки земельнопорядної документації відносно земель сільськогосподарського призначення. Зазначений вид районування земель при здійсненні землеустрою виступає основою для проведення оцінки земель, розробки схем і проектів використання та охорони земель (Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27).

На виконання вимоги ст. 179 Земельного кодексу України 26 травня 2004 р. Кабінет Міністрів України прийняв постанову № 681 «Про затвердження порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель» (Постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель» від 26 травня 2004 р. N 681 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 21. – Ст. 1429). У цій постанові, на жаль, ототожуються поняття районування та зонування. Вкладають у дані категорії однакове смислове навантаження навряд чи правильно, оскільки через це відбувається змішування двох підходів до визначення елементів містобудівної системи як територіальних (просторових) одиниць, що володіють функціональною, планувальною чи природною ознакою. Згідно з першим підходом (залежно від характеру розміщених на території фізичних об'єктів) використовується поняття «зона», в рамках другого (за показниками цілісності території) – оперують поняттям «район». Тому слово «зонування» доречно виключити з тексту постанови та на законодавчому рівні розмежувати дані поняття.

На думку С. Осипчука, під районуванням треба розуміти виявлення в складному та багатогранному природному середовищі на основі суцільності теоретичних положень і методичних прийомів системи територіальних елементів, що характеризуються певними загальними ознаками, обмеження їх від території, які не мають цих ознак, систематика, картографування і опис. А зонування відображає процес і результат виявлення інформації про земельні ресурси, ступеня облаштування території інженерною інфраструктурою, розподілу земельних ресурсів за формами власності або користування, режимом охорони, особливостями використання та виділення частини території з відповідними видами і обмеженнями щодо їх використання, функціональними призначеннями, параметрами використання і змінами земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості при здійсненні господарської діяльності людини (Осипчук С. Зонування земель: теоретико-методологічні підходи з огляду європейської та вітчизняної практики / С. Осипчук // Землепорядний вісник. – 2009. – № 11. – С. 18-25).

Ознаками, що свідчать про відмінність місту зазначених понять, є критерій поділу земельної території на певні частини (зони). По-перше, основним критерієм природно-сільськогосподарського районування земель є їх поділ на окремі частини (зони) за їх природничими ознаками, а критерієм зонування – поділ певної території за характером використання. По-друге, об'єктом природно-сільськогосподарського районування виступає земля як

засіб аграрного виробництва, тобто, як землі сільськогосподарського призначення, в той час як об'єктом зонування є земля (земельна територія) як операційний базис, місце проживання, виробничої діяльності людини тощо. Таким чином, районування території доцільно поширити на землі за межами населених пунктів, а зонування земель – в межах населених пунктів.

На практиці природно-сільськогосподарське районування щодо розвитку сільських територій має формальний характер, а зонування земель у межах населених пунктів практично не здійснюється. Інша земельнопорядна документація в сфері планування використання земель поки що відсутня.

Отже, чинне земельне законодавство поки ще не зорієнтоване на високоефективне землекористування як в населених пунктах, так і за межами населених пунктів і тому потребує внесення відповідних змін.

УДК 340(477)(063)

ББК 67(4Укр)я43

П 685

ПРАВОВЕ ЖИТТЯ СУЧАСНОЇ УКРАЇНИ

Правове життя сучасної України : матер. Міжнар. наук. конф. проф.-викл. складу (Одеса, 20–21 квітня 2012 р.). Т. 3 / відп. за випуск д.ю.н., проф. В.М. Дрьомін / Націон. ун-т «Одеська юридична академія». – Одеса : Фенікс, 2012. – 490 с.

ISBN 978-966-438-559-3

Провідними темами третього тому матеріалів Міжнародної наукової конференції «Правове життя сучасної України», присвяченої 15-річчю заснування Національного університету «Одеська юридична академія» та 165-річчю Одеської школи права, яка відбулась 20-21 квітня 2012 р. у Національному університеті «Одеська юридична академія», є сучасні питання цивільного, трудового, комерційного, морського, земельного, аграрного, екологічного права, а також права соціального забезпечення. Матеріали конференції допоможуть практикам, вченим, студентам у більш глибокому освоєнні тих правових нормативів і цінностей, які пов'язані з забезпеченням сталого розвитку сучасної України.

Відповідальний за випуск

Дрьомін Віктор Миколайович – доктор юридичних наук, професор, проректор з наукової роботи Національного університету «Одеська юридична академія», член-кореспондент Національної академії правових наук України

ISBN 978-966-438-559-3 © Національний університет «Одеська юридична академія», 2012

© Оформлення ПП «Фенікс», 2012