Земельне право

УДК 349.414

**Токар Дар'я Євгенівна**
*студентка*
*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*
**Токар Дарья Евгеньевна**
*студентка*
*Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого*
**Tokar Dar'ja**
*Student of the*
*Yaroslav Mudryi National Law University*

# ПРИРОДНО-СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ РАЙОНУВАННЯ ТА ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ: ПРАВОВІ АСПЕКТИ
# ПРИРОДНО-СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ РАЙОНИРОВАНИЕ И ЗОНИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬ: ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ
# NATURAL ZONING AND LAND ZONING: LEGAL ASPECTS

***Анотація.*** *Відповідно до Конституції України, земля виступає основним національним багатством. Землі сільськогосподарського призначення характеризуються особливою значимістю, на відміну від інших категорій, які передбачені чинним українським законодавством. Україна визнається аграрною державою, наші чорноземи є найбільш родючими у всьому світі. Без сумніву, важливість земель сільськогосподарського призначення потребує встановлення спеціального режиму щодо їх використання. Тому, природно-сільськогосподарське районування та зонування земель займає важливе місце серед форм планування та використання земель. Існує багато підходів до вивчення*

*даного питання. Районування та зонування земель є недостатньо дослідженим та вивченим в нашій країні, але водночас є досить важливим.*

***Ключові слова:*** *районування земель, зонування земель, землі сільськогосподарського призначення, поділ земель на категорії, планування територій.*

***Аннотация.*** *Согласно Конституции Украины, земля выступает основным национальным богатством. Земли сельскохозяйственного назначения характеризуются особой значимости, в отличие от других категорий, предусмотренных действующим украинским законодательством. Украина признается аграрным государством, наши черноземы являются наиболее плодородными во всем мире. Без сомнения, важность земель сельскохозяйственного назначения требует установки специального режима по их использованию. Поэтому, природно-сельскохозяйственное районирование и зонирование земель занимает важное место среди форм планирования использования земель. Существует много подходов к изучению данного вопроса. Районирования и зонирования земель является недостаточно исследованным и изученным в нашей стране, но в то же время весьма важным.*

***Ключевые слова:*** *районирование земель, зонирование земель, земли сельскохозяйственного назначения, разделение земель на категории, планирование территорий.*

***Summary.*** *According to the Constitution of Ukraine, land is a major national asset. Agricultural lands are of particular importance, unlike other categories provided for by current Ukrainian legislation. Ukraine is recognized as an agrarian state, our chernozems are the most fertile in the whole world. Undoubtedly, the importance of agricultural land requires the establishment of a special regime for their use. Therefore, agricultural land zoning and zoning play an important role in land planning and land use. There are many approaches to*

*studying this question. Land zoning and zoning is under-researched and studied in our country, but at the same time it is quite important.*

***Key words:*** *land zoning, land zoning, agricultural land, land division into categories, territorial planning.*

Районування (зонування) земель визначається як їх розмежування з виділенням особливих зон і визначенням для кожної з них цільового призначення, пріоритетних функцій і відповідних режимів землекористування. Таке поняття існує ще з часів радянської системи, не зважаючи на те, що в Україні з 1990 року триває реформування земельних відносин. Відповідно до ст. 19 Земельного кодексу України, землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісогосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [1].

Особливу частину земельного права варто розглядати як сукупність інститутів правового режиму зазначених дев'яти категорій земель. Але така «спадщина радянських часів» на сьогодні перешкоджає раціональному та ефективному використанню земельних ресурсів, оскільки земельний лад зазнав суттєвих змін (зокрема, на зміну радянській економічній системі, заснованій на виключній державній власності на землю, прийшла ринкова система, заснована на плюралізмі різних форм власності, а саме: державної, комунальної та приватної). Вбачається можливість заміни системи поділу земель за основним цільовим призначенням на категорії системою районування (зонування) земель, що набула значного поширення в світі [2].

Питанню районування та зонування земель було присвячено достатню кількість наукових робіт вчених-правознавців таких як: В.І. Андрейцева, Г.І. Балюк, А.Г. Бобкової, Ю.О. Вовка, А.П. Гетьмана, С.В. Єлькіна, В.М. Єрмоленка, О.І. Заєць, Є.О. Іванової, І.В. Ігнатенко, Н.Л. Ільїної, Н.В. Ільків, І.І. Каракаша, Т.О. Коваленко, П.Ф. Кулинича, Н.Р. Малишевої, Є.А. Марахіна, Р.І. Марусенка, А.М. Мірошниченка, В.Л. Мунтяна, В.В. Носіка, В.М. Правдюка, А.І. Ріпенка, В.І. Семчика, Ю.С. Шемшученка, М.В. Шульги, В.З. Янчука та ін.

Необхідність першочергового використання земельних ресурсів в інтересах сільського господарства характеризує призначення природно-сільськогосподарського районування земель. Основою природно-сільськогосподарського районування є аналіз природних умов з точки зору їх значення у сільськогосподарському виробництві.

Відповідно до ч. 1 ст. 179 Земельного кодексу України природно-сільськогосподарське районування земель - це поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських культур. Стаття 180 Кодексу визначає що, зонування земель здійснюється у межах населених пунктів; при зонуванні земель встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Районування виступає основою для розробки землевпорядної документації відносно земель сільськогосподарського призначення. Зазначений вид районування земель при здійснені землеустрою виступає основою для проведення оцінки земель, розробки схем і проектів використання і охорони земель [3].

Рішення із зонування земель приймають, виходячи з таких основних принципів щодо комплексної їх організації: орієнтації на інтенсивне використання і раціональну організацію; установлення науково обґрунтованого балансу земель різного призначення, збереження особливо охоронних природних територій, сільськогосподарських угідь і місцевостей

з цінною історико-культурною спадщиною і створення необхідної інженерно-транспортної інфраструктури; чіткого розмежування земель сільськогосподарського, лісогосподарського, природоохоронного призначення й урбанізованих територій із закріпленням у законодавчому порядку відповідних режимів їхнього функціонального використання; раціонального використання природних ресурсів; охорони навколишнього природного середовища і забезпечення екологічної безпеки; забезпечення найбільш сприятливих організаційно-територіальних умов для ведення сільського господарства [4]. На мою думку, такі принципи є досить вдалими та важливими для забезпечення в подальшому ефективного використання земель різного цільового призначення. Не менш важливим є те, що продуктивність сільського господарства залежить від ґрунтово-кліматичних умов, а клімат є тісно пов'язаним із зональністю грантового покриву.

План зонування території розробляється з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій техногенного та природного характеру, запобігання надмірній концентрації населення і об'єктів виробництва, 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. План зонування території встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації.

26 травня 2004 року Кабінетом Міністрів України була прийнята Постанова на виконання вимог статті 179 Земельного кодексу України № 681 «Про затвердження порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель», яка ототожнює поняття

районування та зонування земель, що є неправильним, тому що відбувається змішування визначення елементів містобудівної системи як територіальних (просторових) одиниць, що володіють функціональною, планувальною чи природною ознакою [5].

Природно-сільськогосподарське районування будується за системою, яка являє собою ієрархічні взаємопідпорядковані таксономічні виділи – від природно-сільськогосподарської зони до природно-сільськогосподарського району. **Природно-сільськогосподарська провінція** – частина зони, що характеризується фаціальними особливостями ґрунтового покриву, з наростанням континентальності клімату (у тому числі тривалості вегетаційного періоду, його тепло- і вологозабезпеченості, сніжності зими, наявності суховійних явищ тощо). Для кожної провінції притаманні певний набір вирощуваних сільськогосподарських культур і відповідна агротехніка. **Природно-сільськогосподарський** округ – частина провінції, яка відрізняється геоморфологічними та гідрологічними особливостями, характером ґрунтоутворюючих порід, макро- і мезокліматом, а також контурністю сільськогосподарських угідь і небезпекою прояву ерозійних процесів. Округи виділяються головним чином за узагальненим типом рельєфу і характером ґрунтотворних порід. **Природно-сільськогосподарський район** – територіальний комплекс, що закривається у межах адміністративної області і який є частиною природно-сільськогосподарського округу та характеризується відносно однорідними ґрунтово-кліматичними умовами, подібністю розчленування і дренованості території та інших показників, що відбиваються на продуктивності використання земель. Районам притаманна певна структура ґрунтового покриву, подібність основних генетичних властивостей ґрунтів, єдність кліматичних, гідрологічних і геоморфологічних умов, тобто факторів, які кардинально впливають на родючість ґрунтів, рівень використання земель і ефективність сільськогосподарського виробництва [6].

Відповідно до статті 26 Закону України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV природно-сільськогосподарське, еколого-економічне, протиерозійне та інші види районування (зонування) земель включають: поділ земель за цільовим призначенням з урахуванням природних умов, агробіологічних вимог сільськогосподарських культур, розвитку господарської діяльності та пріоритету вимог екологічної безпеки; установлення вимог щодо раціонального використання земель відповідно до району (зони); визначення територій, що потребують особливого захисту від антропогенного впливу; установлення в межах окремих зон необхідних видів екологічних обмежень у використанні земель або ґрунтів з урахуванням їх геоморфологічних, природно-кліматичних, ґрунтових, протиерозійних та інших особливостей відповідно до екологічного району (зони) [7].

Для потреб сільського господарства здійснюється також районування (зонування) земель за ступенем забезпечення ґрунтів поживними речовинами, мікроелементами та за придатністю грунтів для вирощування сільськогосподарських культур та ін.

Районування (зонування) земель здійснюється за такими критеріями: **природно-сільськогосподарського** - ступінь тепло- та вологозабезпеченості території, гідротермічний коефіцієнт, сума активних температур вище +10 ºС, склад і характеристика ґрунтів (питома вага еродованих, гідроморфних, засолених, підтоплених ґрунтів тощо) та ступінь дренованості території; **еколого-економічного** - рівень перетворення природного середовища, його стійкість до антропогенного навантаження та ступінь ураженості території негативними геологічними процесами; **протиерозійного** - інтенсивність ерозійних процесів, їх причини, ступінь та динаміка еродованості ґрунтів, однотипність протиерозійних заходів; **інших видів** - кількісний вміст токсичних забруднюючих речовин

(пестициди, важкі метали, радіонукліди тощо), мікроелементів та ступінь придатності ґрунтів для вирощування сільськогосподарських культур.

За результатами робіт з районування (зонування) земель складаються відповідні схеми (карти), на яких відображаються такі дані: **природно-сільськогосподарського** - структура земельних (у тому числі сільськогосподарських) угідь, ґрунтовий покрив, його якісний стан, наявність особливо цінних, а також деградованих і малопродуктивних ґрунтів, класифікаційні показники придатності орних земель для вирощування сільськогосподарських культур тощо. Ці схеми (карти) використовуються для визначення екологічно чистих зон виробництва сировини для дитячого і дієтичного харчування та отримання екологічно чистих харчових продуктів і продовольчої сировини; **еколого-економічного** - ступінь перетворення природного середовища внаслідок антропогенного впливу, рівень використання (залучення) природних ресурсів, характеристика природно-ресурсного потенціалу, стійкості природного середовища до антропогенного навантаження, рівня цього навантаження, несприятливі природно-антропогенні процеси та еколого-економічна оцінка території; **протиерозійного** - стан еродованості ґрунтів, інтенсивність ерозійних процесів, їх динаміка, природні та антропогенні передумови розвитку ерозії. На основі таких схем (карт) здійснюється прогнозування процесів ерозії з метою визначення відповідних протиерозійних заходів; **екологічного** - забруднення ґрунтів пестицидами, важкими металами, радіонуклідами тощо.

Природно-сільськогосподарське районування відображає необхідність першочергового використання земельних ресурсів в інтересах сільського господарства. Воно побудовано на агробіологічній основі, що обумовлено особливостями сільськогосподарського виробництва, сутність якого полягає в утилізації сонячної енергії рослинними організмами. Тому в основі природно-сільськогосподарського районування лежить аналіз

природних умов з точки зору їх використання у сільськогосподарському виробництві. Аналізували природні умови території України, структуру земельних, у тому числі сільськогосподарських угідь, ґрунтовий покрив, наявність деградованих і малопродуктивних ґрунтів та ін [8].

**Висновок.** Ретельний облік природних і економічних чинників є важливою умовою проведення об'єктивної оцінки родючості ґрунтів. Порівняльна характеристика якості земель України досить складна, з чим пов'язані регіональні відмінності тепло- і вологозабезпеченості, типів рельєфу, ґрунтового покриву, ступеня освоєння земель та їх використання. У зв'язку з цим для обліку різних природних та економічних умов необхідно провести районування території з врахуванням закономірних змін природних умов, а також особливостей використання земель у народному господарстві. Районування виявляється в складному природному середовищі на основі сукупності теоретичних положень і методичних прийомів системи територіальних елементів, що характеризуються певними загальними ознаками, обмеження їх від території, які не мають таких ознак, а зонування відображає процес і результат вивчення інформації про земельні ресурси, ступеня облаштування територій інженерною інфраструктурою, розподілу земельних ресурсів за формами власності або користування, режимом охорони та особливістю використання земельних ділянок. Така діяльність спрямована на формування більш чіткого уявлення про цільове призначення земель, їх характер, доцільність використання в конкретних сферах. Районування та зонування допомагає оцінити можливості земельних ресурсів на відповідних територіях. Так як, понад 70 % території України є землями сільськогосподарського призначення, висвітлене питання є досить важливим та потребує більш точного висвітлення в нашому законодавстві.

## Література


1. Земельний кодекс України; відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, № 3-4. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14
2. Товкун О.М. Зонування земель як форма планування їх використання та охорони: сучасний стан та перспективи розвитку // Вісник Академії адвокатури України. 2016. Том 13. Число 2(36).
3. Ігнатенко І.В. Правові аспекти районування та зонування земель. URL: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/12607/1/Ignatenko_464-466.pdf
4. Третяк А.М. Зонування земель, управління земельними ресурсами. URL: https://scinse.donntu.edu.ua/zk/kovalev/library/2.html
5. Постанова Кабінету Міністрів України № 681 «Про затвердження порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель» від 26 травня 2004 року. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF
6. Мартин А.Г., Осипчук С.О., Чумаченко О.М. Природно-сільськогосподарське районування в Україні: монографія. URL: https://zsu.org.ua/files/Monograph_Natural_agricultural_zoning.pdf
7. Закон України «Про охорону земель», відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003, № 962-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15
8. Осипчук С.О. Науково-методичні підходи до природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного районування (зонування) земель. URL: http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/view/6661/6517

## References


1. Zemeljnyj Kodeks Ukrajiny; Vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrajiny (VVR), 2002, № 3-4, URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14
2. Tovkun O.M. Zonuvannja zemelj jak forma planuvannja jikh vykorystannja ta okhorony: suchasnyj stan ta perspektyvy rozvytku. Visnyk Akademiji advokatury Ukrajiny, tom 13, chyslo 2(36) 2016;
3. Ighnatenko I.V. Pravovi aspekty rajonuvannja ta zonuvannja zemelj, elektronnyj resurs, URL: http://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/12607/1/Ignatenko_464-466.pdf;
4. Tretjak A.M. Zonuvannja zemelj, upravlinnja zemeljnymy resursamy, elektronnyj resurs, URL: https://scinse.donntu.edu.ua/zk/kovalev/library/2.html;
5. Postanova Kabinetu Ministriv Ukrajiny № 681 «Pro zatverdzhennja porjadku zdijsnennja pryrodno-siljsjkoghospodarsjkogho, ekologho-ekonomichnogho, protyerozijnogho ta inshykh vydiv rajonuvannja (zonuvannja) zemelj» vid 26 travnja 2004 roku, elektronnyj resurs, URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/681-2004-%D0%BF;
6. Martyn A. Gh., Osypchuk S.O., Chumachenko O.M.. Pryrodno-siljsjkoghospodarsjke rajonuvannja v Ukrajini: monoghrafija. URL: https://zsu.org.ua/files/Monograph_Natural_agricultural_zoning.pdf
7. Zakon Ukrajiny «Pro okhoronu zemelj», vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrajiny (VVR), 2003, № 962-IV. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15
8. Osypchuk S.O. Naukovo-metodychni pidkhody do pryrodno-siljsjkoghospodarsjkogho, ekologho-ekonomichnogho, protyerozijnogho rajonuvannja (zonuvannja) zemelj. URL: http://journals.nubip.edu.ua/index.php/Zemleustriy/article/view/6661/6517.