

УДК: 332.2:332.36

ТЕРИТОРІАЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ СТІЙКОСТІ ОБ'ЄДНАНИХ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД

*Третяк А. М., доктор економічних наук, професор, член-кореспондент
НААН, Державна екологічна академія післядипломної освіти
та управління Мінприроди України*

*Третяк В. М., доктор економічних наук, професор,
Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління*

*Прядка Т.М., кандидат економічних наук, доцент,
Національний університет біоресурсів і природокористування України
E-mail: 4436359@gmail.com*

*Третяк Н.А., кандидат економічних наук,
ДУ «Інститут економіки природокористування та сталого розвитку
НАН України»
E-mail: natal_ka19@mail.ru*

Доведено, що інститути земельних відносин, в даний час в Україні, мало сформовані. Обґрунтовано основні завдання та напрями територіального планування, що повинні вирішуватися в місцевих програмах розвитку землекористування, як первинного планувального документа на місцевому рівні.

***Ключові слова.** Територіальне планування розвитку землекористування, територіальне планування, об'єднана територіальна громада, проблематика сучасного землекористування.*

Актуальність.

Територіальне планування є нині одним із невід'ємних атрибутів управлінської діяльності розвинених країн. Сучасна система планування розвитку землекористування в Україні недостатньо сформована та збалансована і не забезпечує позитивного результату в досягненні високої економічної його ефективності та екологічної безпеки. Територіальне планування землекористування виявилось незатребуваним системою державного й муніци-

пального управління, що свідчить про наявність проблем власне в територіальному управлінні земельними ресурсами, пов'язаних із недостатньою відповідністю сучасним потребам сталого розвитку. Якщо планування розвитку територій в містах (населених пунктах) вважається розвиненим і здійснюється на основі затвердженої містобудівної документації (генеральних планів), то територія землеволодіння та землекористування за межами населених пунктів не охоплена в повній мірі розробкою землевпорядної

документації. Досвід передових країн Європи показує, що лише 4% населення зайнято в сільському господарстві, але при цьому близько 20 % населення проживають в сільській місцевості. Надмірна подрібненість адміністративно-територіальних одиниць базового рівня становить проблему для українських сільських органів місцевого самоврядування. Так наприклад кількість сіл із чисельністю населення до 100 осіб складає 40%. Оскільки в селі немає роботи, люди виїжджають до міст або працюють у містах, а проживають у селах, що знаходяться у зоні впливу міста. Це створює психологічні проблеми як для людей із сіл, так і для міст, навантаження на інфраструктуру яких різко зростає. Ці питання роками вимагали вирішення.

Першого квітня 2014 року була схвалена Концепція реформування місцевого самоврядування та територіальної організації влади в Україні (розпорядження КМУ № 333-р) та затверджено План заходів з її реалізації (розпорядження КМУ №591 р від 18.06.2014 року). Наступним кроком стало ухвалення парламентом Закону України «Про добровільне об'єднання громад», а Урядом для забезпечення його реалізації затверджено Методику формування спроможних територіальних громад. Саме ці акти дали поштовх до визначення, яким чином має відбуватись об'єднання громад для того, щоб вони стали спроможними. На жаль, проводити реформи у такий складний час дуже не просто. Але цей шлях пройшли всі розвинуті країни світу.

Аналіз останніх наукових досліджень та публікацій.

Питання планування розвитку територій досліджувалося багатьма науковцями-землепорядниками України,

серед яких вагомий внесок у наукові здобутки зробили такі вчені як Дорош О.С., Мартин А.Г., Хвесик М.А. та багато інших [1,2,3]. За межами країни цьому питанню також приділяють чимало уваги. Концепція і поняття «просторове планування» були розвинені з позиції формування європейських вимог до планування та просторового розвитку. Так, в Німеччині використовують поняття «Raumplanung», а в Голландії «Ruimtelijk Planning» [4, с. 11]. Синонімічним є й німецьке «Raumordnung» «всеосяжний, надлокальний, найвищий рівень планування структури і розвитку простору» [5].

Мета дослідження. Обґрунтувати основні завдання та напрями територіального планування, які повинні вирішуватися в місцевих програмах розвитку землекористування як первинного планувального документа на місцевому рівні. В Україні в більшості наукових досліджень розглядаються окремі аспекти впливу територіального планування землекористування на просторову організацію економічної діяльності територіальних громад.

Виклад основного матеріалу.

Перед новоутвореними громадами постає складна ситуація у використанні земельних та інших природних ресурсів насамперед через:

- недооцінку складності і специфіки земельних перетворень в ході проведення земельної та економічної реформ в Україні;

- майже повну відсутність у територіальній громаді інформації про права на землю та інші природні ресурси, їх потенціал, стан використання і охорони;

- безсистемність та некомпетентність розв'язання завдань земельної

реформи на територіях місцевих рад, зокрема відсторонення територіальних громад від розпорядження землями на їх території, не розмежування земель державної і комунальної власності, незавершеність реформування земельних відносин та системи землекористування, особливо в сільському господарстві;

- незадовільним законодавчим та інформаційним забезпеченням і захистом прав власності сільських жителів на землю та інші природні ресурси;

- ігнорування проблем введення в економічний оборот землі як капіталу, ресурсно-комплексного підходу до розвитку сільських територій в процесі трансформації земельних відносин, відсутність зваженої державної земельної політики щодо планування розвитку землекористування і землеустрою територіальними громадами, механізмів її реалізації;

- відсутність послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства, проведення та фінансування державного і муніципального землеустрою і земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування;

- вкрай слабку інформаційну інфраструктуру земельного ринку та відсутність вираженої державної політики формування і розвитку ринку земель несільськогосподарського та сільськогосподарського призначення;

- відсутністю інформаційного забезпечення сільського населення з питань можливостей використання земельних та інших природних ресурсів на їх території в ринкових умовах.

Такий стан справ у розвитку та становленні громад вимагає невідкладного формування системного підходу до удосконалення економіч-

них і правових відносин власності на землю та інші природні ресурси, через планування розвитку збалансованого і інвестиційно-привабливого землекористування, землеустрою, покращення обліку, оцінки та екологізації використання земель, охорони та відтворення природних комплексів, покращення якості життя і в сільській місцевості, максимального залучення населення до прийняття управлінських рішень[7,8]. Все це можливо реалізувати через Програму використання і охорони земель та інших природних ресурсів на території громади.

Результати дослідження та їх обговорення.

На наш погляд основними завданнями такої програми має стати:

- створення організаційно-правових та соціально-економічних умов для комплексного розвитку землекористування сільських територій, наближення та вирівнювання умов життєдіяльності міського та сільського населення;

- підвищення рівня ефективної зайнятості, посилення мотивації сільського населення до розвитку підприємництва у сільській місцевості як основної умови підвищення рівня життя населення;

- створення екологічно безпечних умов для життєдіяльності населення, збереження навколишнього природного середовища та раціонального використання земельних і інших природних ресурсів, особливо земель природоохоронного, сільськогосподарського, лісгосподарського, водогосподарського та рекреаційного призначення;

- забезпечення фінансової стійкості розвитку об'єднаної територіальної громади.

Вирішення цих питань можливо забезпечити рядом заходів щодо:

1) удосконалення економічних та правових відносин власності на землю та інші природні ресурси, а саме:

- встановлення (зміна) меж населених пунктів;

- розмежування земель державної та комунальної власності в межах та за межами населених пунктів;

- удосконалення орендних відносин землі та інших природних ресурсів;

- формування та встановлення меж земельних сервітутів;

- організація та встановлення меж зон територіальних обмежень (обтяжень) у використанні земель та інших природних ресурсів і ідентифікація прав на них;

- формування землекористування комунальних підприємств на закладах кооперативних, корпоративних відносин та спільної діяльності із приватними та державними підприємствами;

- організація земельних торгів на купівлю-продаж, оренду, суперфіцію, емфітевзис земельних ділянок для малого і дрібного бізнесу;

- оформлення прав комунальної власності на не витребувані земельні частки (паї);

2) планування землекористування, землеустрій та створення збалансованого і інвестиційно привабливого землекористування, а саме:

- розроблення експериментального Проекту землеустрою щодо формування перспективного розвитку землекористування на території об'єднаної територіальної громади;

- запровадження системи прийняття рішень у сфері використання земель та інших природних ресурсів тільки на основі прогнозування, планування землекористування та проєк-

тів землеустрою, узгоджених з інтересами громадян, територіальної громади і держави [6];

- здійснення зонування земель за їх категоріями та типами землекористування за придатністю земель та інвестиційною привабливістю сільськогосподарського та рекреаційного землекористування;

- розроблення проєктів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів (впорядкування території для містобудівних потреб, планів земельно-господарського устрою) з метою обґрунтування, розробки і подальшої реалізації необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів з розвитку землекористування за більш ефективним цільовим призначенням, поліпшення якості земель та інших природних ресурсів, їх раціонального використання та охорони, захисту від руйнівних процесів;

- розроблення місцевих регламентів (правил) використання і охорони земельних та інших природних ресурсів;

- створення системи муніципального адміністрування обмежень (обтяжень) у використанні земель та інших природних ресурсів і економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель;

- збільшення добавленої вартості території за рахунок розширення багатофункціональності землекористування та введення диференційованої плати за землю;

- розроблення схеми землеустрою щодо впорядкування території рекреаційної діяльності, покращення і розвитку шляхової та інженерної інфраструктури землекористування для її ведення. Розроблення брендів проєктів рекреаційних послуг «Любительська ловля риби»,

«Сільський «зелений» туризм», «По-закурортне торфолікування»;

- розвиток місцевих видів використання земель, в першу чергу для рекреаційної діяльності, сільського та рибного господарства тощо;

- розроблення схеми землеустрою щодо розміщення земельних ділянок для розроблення кар'єрів місцевих корисних копалин тощо;

- проведення оцінки екологічних ризиків землекористування в межах і за межами населених пунктів;

- землевпорядна ідентифікація інвестиційно-привабливих земель, виходячи із їх локалізації, розміщення відносно технічної мережі інфраструктури, провадження проектів співробітництва;

3) удосконалення обліку земель та інших природних ресурсів, їх оцінки та ведення земельного кадастру, а саме:

- створення актуалізованої планово-кадастрової основи на землі в межах і за межами населених пунктів та інформаційної бази обліку земель та інших природних ресурсів;

- своєчасне оновлення та розроблення нормативної грошової оцінки земель в межах і за межами населених пунктів;

- створення кадастрових карт, зокрема:

- плану меж адміністративно-територіального поділу рад, що входять в територію об'єднаної територіальної громади;

- плану категорій земель за типами землекористування та розподілу земель за угіддями;

- плану існуючого розподілу земель між власниками, користувачами;

- плану існуючих територіальних зон обмежень (обтяжень) у використанні земель;

індексних планів рад, що входять в територію спроможної територіальної громади;

4) охорона та відтворення земельних та інших природних ресурсів, а саме:

- організація території регіонального ландшафтного парку та інших територій природно заповідного фонду;

- організація та встановлення меж територій регіонального ландшафтного парку, рекреаційного, історико-культурного призначення та обмежень у використанні земель і їх режимоутворюючих об'єктів;

- організація та встановлення меж водоохоронних зон, прибережних смуг та обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- розроблення проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозмін (при потребі) та впорядкування угідь для сільськогосподарських підприємств, фермерських господарств;

- організація та встановлення меж територій земель зон обмежень (обтяжень) у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів;

- розроблення схеми землеустрою щодо влаштування територій сміттєзвалищ та інших відходів, кладовищ;

5) покращення якості життя в сільській місцевості та сприяння диверсифікації землекористування сільського, водного, лісового та рекреаційного господарства.

Інструменти цього напрямку доповнюють пріоритети, визначені попередніми напрямами діяльності і синергетичним чином можуть позитивно впливати на диверсифікацію землекористування сільських територій та якість життя їх мешканців:

- розроблення проектів землеустрою щодо впорядкування землево-

лодінь та землекористувань на територіях рад для переведення рослинницьких галузей сільськогосподарського виробництва, як не прибуткових, на тваринництво, під брендом «Екологічне тваринництво»;

- розроблення брендів проєктів, наприклад таких як рекреаційні послуги «Любительська ловля риби», «Сільський «зелений» туризм», «Торфодобування і торфодобування» для дрібного і середнього бізнесу тощо;

- розроблення переліку стимулів для розвитку землекористування не-сільськогосподарської діяльності громадян.

Висновки і перспективи.

Сучасні назрілі питання, пов'язані з плануванням розвитку землекористування об'єднаних територіальних громад, є невідкладними завданнями, що вимагають ґрунтовніших наукових та методичних досліджень стосовно розроблення місцевих програм розвитку землекористування як первинного планувального документа на місцевому рівні. Внаслідок їх реалізації зможемо отримати:

- підвищення інвестиційної привабливості й ефективності використання потенціалу земельних та інших природних ресурсів, забезпечення екологічної безпеки землекористування;

- раціоналізацію (оптимізацію) землекористування та створення інвестиційно-привабливого і збалансованого землекористування;

- підвищення ефективності оренди землі, особливо в сільському та рекреаційному господарстві;

- збільшення надходжень від платежів за землю та інші природні ресурси до місцевих бюджетів.

Список використаних джерел

1. Дорош О. Організаційно-інституціональне забезпечення територіального планування землекористування сільських територій / О. Дорош // Економіст. – 2015. – № 8. – С. 22–25. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2015_8_7.
2. Мартин А. Г. Сутність проєктних рішень у сучасній документації із землеустрою / А. Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2010. – № 2. – С. 14–23.
3. Хвесик М. А. Просторова організація та напрями використання природного багатства України / М. А. Хвесик, І. К. Бистряков, Д. В. Клиновий // Економіка України. – 2016. – № 7. – С. 46–65.
4. Bohme K. Nordic Echoes of European Spatial Planning: Discursive Integration in Practice Stockholm: Nordregio 2002 (Nordregio Report 2002:8). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.nordregio.se/Global/Publications/Publications%202002/R2002_8/Part1_p9.pdf
5. The Planning System and Planning Terms in Germany. A Glossary. E. Pahl-Weber, D. Henckel. Published by ARL. –Hanover, Germany. 2008. – P. 246.
6. Прядка Т. М., Корбут Т. С. Наукові аспекти організації територіального планування на сучасному етапі розвитку земельних відносин / Т.М. Прядка, Т. С.Корбут // Інноваційна економіка. – 2012. – № 9. – С. 146–148.
7. Третяк А.М. Концептуальні засади розвитку в Україні сучасної багатофункціональної системи управління земельними ресурсами / А.М. Третяк, Р.М. Курильців, Н.А. Третяк // Землепорядний вісник. – 2013. – № 9. – С. 25–28.
8. Третяк А.М. Закон формування економічних відносин власності на землю / А.М. Третяк // Землепорядний вісник. – 2008. – № 5. – С. 24–27.

References:

1. Dorosh O. Orhanizatsiino-instytutsionalne zabezpechennia terytorialnoho planuvannia zemlekorystuvannia silskykh terytorii / O. Dorosh // Ekonomist. – 2015. – № 8. – S. 22-25. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/econ_2015_8_7.
2. Martyn A. H. Sutnist proektnykh rishen u suchasniy dokumentatsii iz zemleustroi / A. H. Martyn // Zemleustroi i kadastr. – 2010. – № 2. – S. 14-23.
3. Khvesyk M. A. Prostorova orhanizatsiia ta napriamy vykorystannia pryrodnoho bahatstva Ukrainy / M. A. Khvesyk, I. K. Bystriakov, D. V. Klynovi // Ekonomika Ukrainy. – 2016. – № 7. – S. 46-65.
4. Bohme K. Nordic Echoes of European Spatial Planning: Discursive Integration in Practice Stockholm: Nordregio 2002 (Nordregio Report 2002:8). [Elektronnyi resurs]. – Rezhym dostupu: http://www.nordregio.se/Global/Publications/Publications%202002/R2002_8/Part1_p9.pdf
5. The Planning System and Planning Terms in Germany. A Glossary. E. Pahl-Weber, D. Henckel. Published by ARL. –Hanover, Germany. 2008. – P. 246.
6. Priadka T. M., Korbut T. S. Naukovi aspekty orhanizatsii terytorialnoho planuvannia na suchasnomu etapi rozvytku zemelnykh vidnosyn / T.M. Priadka, T.S.Korbut // Innovatsiiv ekonomika. – 2012. – № 9. – S. 146-148.
7. Tretiak A.M. Kontseptualni zasady rozvytku v Ukraini suchasnoi bahatofunktionalnoi systemy upravlinnia zemelnymy resursamy / A.M. Tretiak, R.M. Kuryltsiv, N.A. Tretiak // Zemlevporiadnyi visnyk. – 2013. – № 9. – S. 25-28.
8. Tretiak A.M. Zakon formuvannia ekonomichnykh vidnosyn vlasnosti na zemliu / A.M. Tretiak // Zemlevporiadnyi visnyk. – 2008. – № 5. – S. 24-27.

**A. Tretiak, V. Tretiak, T. Priadka,
N. Tretiak**

**TERRITORIAL LAND-USE PLANNING
IN THE CONTEXT OF FORMATION THE
FINANCIAL STABILITY OF THE UNITED
LOCAL COMMUNITIES**

It is proved that the institutions of land relations in Ukraine now are formed not very well. The main tasks and directions of spatial planning which should be resolved in local programs of land use as the primary planning document at the local level is justified.

Keywords: Territorial planning development of land use, territorial planning, united local community, problems of contemporary land-use.

**А.Н. Третьяк, В.Н. Третьяк,
Т.Н. Прядка, Н.А. Третьяк**

**ТЕРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ В КОНТЕКСТЕ
ФОРМИРОВАНИЯ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙ-
ЧИВОСТИ ОБЪЕДИНЕННЫХ ТЕРРИТО-
РИАЛЬНЫХ ОБЩЕСТВ**

Доказано, что институты земельных отношений, в настоящее время в Украине, мало сформированы. Обоснованы основные задачи и направления территориального планирования, которые должны решаться в местных программах развития землепользования, как первичного планировочного документа на местном уровне.

Ключевые слова. Территориальное планирование развития землепользования, территориальное планирование, объединенная территориальная община, проблематика современного землепользования.