

УДК 332.3

Маліновська О.В.,  
Управління Держземагентства у м. Рівному,  
д.т.н., доцент, Мельничук О.Ю.,  
ПФ НУБіП України "Кримський агротехнологічний університет",  
д.т.н., професор, Черняга П. Г.,  
НУ "Львівська політехніка"

## ПРОБЛЕМИ ОРГАНІЗАЦІЇ ТЕРИТОРІЙ ТА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ СЕЛИЩ МІСЬКОГО ТИПУ

*Розглядаються проблемні питання, пов'язані з формуванням територій та організацією використання земель селищ міського типу. До них слід віднести диспропорції у площах, наявність великої кількості землекористувачів, які відносяться до різних категорій земель, що обумовлює особливості землекористування.*

**Ключові слова:** *селище міського типу, земельні угіддя, організація використання земель селищ міського типу.*

**Вступ.** Площа земель у межах населених пунктів станом на 01.01.2010 року становить 7437,3 тис. га, що складає 12,3 % від площі нашої держави. Землі населених пунктів є територіальним базисом де в основному зосереджується життєдіяльність людського суспільства. Заселені території мають між собою значні відмінності. Вони відрізняються за географічним розташуванням, яке визначає природні умови, площею, густотою, освітнім та професійним складом населення, набором та питомою вагою земельних угідь, насиченістю інженерною інфраструктурою, рівнем соціально-економічного розвитку, характерними проблемами тощо. Тому питання вдосконалення організації використання земель населених пунктів становлять значний науковий та практичний інтерес.

**Постановка проблеми.** За час існування державної форми власності на землю в населених пунктах у сфері використання земельних ресурсів накопичилося чимало проблем. До основних проблемних питань слід віднести такі як правова недосконалість у визначенні статусу населених пунктів, відсутність (в багатьох випадках) встановлених на місцевості меж, великі диспропорції в площах у порівнянні з кількістю населення, наявність на території великої кількості землекористувачів, що відносяться до різних категорій земель та відсутність їх меж, застарілість генеральних планів забудови населених пунктів, відсутність проектів щодо впорядкування урбанізованих територій та методик їх розроблення.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій, в яких започатковано вирішення проблеми.** Проблемам використання земель населених пунктів присвячено наукові праці Білоконя Ю.М., Габреля М.М., Губара Ю.П., Дьоміна М.М., Лоїка Г.К., Люсак А.В., Ключниченко Є.Є., Нудельмана В.І., Осітнянко А.П., Перовича Л.М., Петраковської О.С. та інших вчених. Проте питання організації використання земель селищ міського типу, у яких здійснюється різностороння соціально-економічна діяльність та зосереджені різноманітні види землекористування потребують подальших наукових досліджень.

**Постановка завдання.** На території України функціонує 1344 міських поселень, серед них 459 міст та 885 селищ міського типу, в яких проживає понад 2/3 населення [10]. Міськими вважають населені пункти, затверджені законодавчими актами як міста та селища міського типу. Відповідно до [1] міста поділяються на найзначніші (понад 1000 тис. чол.), значніші (понад 500 до 1000 тис. чол.), великі (понад 250 до 500 тис. чол.), середні (понад 50 до 250 тис. чол.) і малі (до 10, понад 10 до 50 тис. чол.). До групи малих міст входять також селища міського типу. Серед міських поселень селища міського типу складають найчисельнішу групу, а питома вага їх становить 65,8%.

У селищах міського типу або поблизу них зосереджуються промислові об'єкти, магістралі внутрішнього та зовнішнього транспорту, автотранспортні підприємства, об'єкти технічної інфраструктури, заклади соціально-культурного призначення, які справляють як позитивний, так і негативний вплив на розвиток цих територій. Особливістю їх є те, що поряд з промисловою ведеться і сільськогосподарська діяльність. Адже у селищах міського типу значну площу займають сільськогосподарські угіддя.

Складні, інтенсивні і динамічні екологічні, економічні, соціальні та організаційно-правові процеси, які відбуваються на територіях селищ міського типу необхідно враховувати при розробці документації із землеустрою.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Земельним кодексом України чітко визначено склад категорій земель. Відмінності між землями, що включені в межі населених пунктів полягають у тому, що вони можуть належати до будь-якої з категорій, а отже система організації і управління ними має певні особливості [7]. Площі земель у межах населених пунктів за основними видами угідь та економічної діяльності в Україні наведено в табл. 1.

У відповідності до Земельного кодексу України розроблено та затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель, яка в достатній мірі деталізує напрями використання земельних угідь [6, 8]. Доповнюють і розвивають нормативно-правову базу щодо організації використання земель у межах населених пунктів цілий ряд Законів України [2–5] та інші законодавчі акти [9]. Разом з тим невирішених питань у сфері організації використання

земель в межах селищ міського типу залишається багато. Тому здійснимо спробу сформулювати основні проблемні питання організації використання земель селищ міського типу.

Таблиця 1 – Основні види земельних угідь у межах населених пунктів станом на 01.01.2010 року [11]

Види основних земельних угідь та економічної діяльності	Площа земель		
	Всього, тис. га	% до загальної площі в межах населених пунктів	% до відповідного виду угідь України
Забудовані землі	1658,8	22,4	66,6
у тому числі: під житловою забудовою	453,5	6,1	99,6
землі промисловості	138,0	1,9	62,3
землі комерційного та іншого використання	43,9	0,6	87,1
землі громадського призначення	153,9	2,1	54,7
землі, які використовуються для транспорту та зв'язку	153,2	2,1	31,2
землі, які використовуються для технічної інфраструктури	24,8	0,3	38,3
землі, які використовуються для відпочинку та інші відкриті землі	644,1	8,7	86,4
Сільськогосподарські землі	5030,4	67,6	11,7
у тому числі: сільськогосподарські угіддя	4888,1	65,7	11,7
з них: рілля	3494,0	47,0	10,8
Ліси та інші лісовкриті площі	342,3	4,6	3,2
у тому числі: вкриті лісовою рослинністю	251,5	3,4	2,6
Відкриті землі без рослинного покриву або з незначним покривом	174,9	2,4	16,9
Всього земель (суша)	7280,4	98,0	12,6
Води	156,9	2,0	6,5
Разом (територія)	7437,3	100,0	12,3

Населені пункти в Україні мають різні розміри за площею, вік, кількість населення та густоту заселення, площі та склад угідь. Для прикладу наведемо відомості щодо селищ міського типу Рівненської області (табл. 2).

Таблиця 2 – Характеристика селищ міського типу Рівненської області [12]

№ з/п	Назва селища міського типу	Статус	Рік заснування	Населення, чол., на 01.01.2011р.	Площа, кв. км	Густота населення, осіб/кв. км
1	Володимирець	райцентр	1570*	8699	60,13	145
2	Гоща	райцентр	1152	5121	7,09	722
3	Демидівка	райцентр	1566	2736	16,89	162
4	Зарічне	райцентр	1480	6854	92,39	74
5	Квасилів	селище	1868	7487	4,46	1679
6	Клевань	селище	1458*	7470	54,60	137
7	Клесів	селище	1902	4624	6,84	676
8	Мізоч	селище	1322	3683	16,24	227
9	Млинів	райцентр	1508	8446	20,52	412
10	Оржів	селище	поч. XVIст.*	4230	8,95	473
11	Рафалівка	селище	1902*	3278	12,26	267
12	Рокитне	райцентр	1888	7143	55,20	129
13	Смига	селище	1861*	3015	34,17	88
14	Соснове	селище	1708	2074	1,42	1461
15	Степань	селище	1290	4073	3,33	1223
16	Томашгород	селище	1800	2535	107,31	24

Примітка: \*інформацію про рік заснування почерпнуто з [11]

Виникнення селищ міського типу відноситься до різних історичних періодів і пов'язано з різними містоформуєчими факторами. Як видно з табл. 2 найстарішим селищем є Гоща, наймолодшими – Клесів і Рафалівка. Для прикладу смт. Гоща та Клевань виникли і розташовані на шляху від м. Києва до м. Луцька, далі до європейських країн.

У селищах Квасилів, Клевань, Клесів, Мізоч, Рафалівка, Рокитне, Смига, Томашгород функціонують залізничні станції. Поблизу смт. Клесова розташоване найбільше родовище бурштину, а Томашгорода – граніту. Наявність добрих транспортних зв'язків, корисних копалин, оточення лісами та сільськогосподарськими угіддями сприятливо позначилися на розвитку промислових об'єктів: деревообробних комбінатів (смт. Оржів, Смига); щебеневи заводів (смт. Клесів, Томашгород); склозаводу (смт. Рокитне); цукрозаводу (смт. Мізоч); санаторію (смт. Степань). Завдяки промисловим підприємствам створювалися робочі місця, велося багатоповерхове житлове будівництво, створювалася соціальна інфраструктура.

Позначилося на структурі угідь селищ також сусідство водних артерій. Так, селища Гоща, Оржів, Степань розташовані поблизу р. Горинь, Демидівка – р. Рача, Зарічне – р. Стир, Квасилів – р. Устя, Клевань – р. Стубла, Мізоч – р.

Стубелка, Млинів – р. Іква, Соснове – р. Случ. Як бачимо 10 із 16 селищ пов'язані з водними джерелами. Це означає, що в структурі земельних угідь цих селищ є сіножаті та пасовища, а також рілля у власності та користуванні громадян. Навіть у найбільш щільно заселеному невеликому за площею селищі Квасилів площі сільськогосподарських угідь становлять: ріллі – 14,9 га, пасовищ – 3,6 га.

З аналізу фактичного використання земель у селищах можна зробити висновки, що їх території в основному складаються із земель житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, земель рекреаційного, історико-культурного та сільськогосподарського призначення. Дані обставини свідчать про те, що територія селищ міського типу вимагає особливого підходу до організації впорядкування – земельного господарського устрою населених пунктів.

Неврегульованими є також інші проблемні питання, що відносяться до сфери землеустрою. Не всюди встановлені в державній системі координат і не закріплені в натурі (на місцевості) межі селищ міського типу, а також земельних ділянок об'єктів промисловості, транспорту, зв'язку, природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення. Органи місцевого самоврядування не в повній мірі забезпечені якісними картографічними матеріалами, новими генеральними планами забудови селищ, які б відображали реальний стан використання земель та перспективи розвитку їх територій. Не всі суб'єкти права власності чи користування землею виготовили правовстановлюючі документи на землю та не проведена інвентаризація земель, що породжує недостовірність їх обліку, реєстрації та оподаткування.

**Висновки.** При здійсненні заходів із землеустрою потребують ретельного вивчення і врахування зазначені проблемні питання, інші індивідуальні для кожного селища задачі для досягнення сталого розвитку землекористування і територій. **Подальші дослідження** будуть спрямовані на вивчення чинників, які впливають на організацію територій та використання земель селищ міського типу.

### Література

1. Державні будівельні норми України. ДБН 360-92\*\*. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень. — Офіц. вид. — К. : Держкомбудівництва, архітектури та житлової політики України, 2002. — 113 с. — (Нормативний документ Мінрегіонбуду України. Будівельні норми).
2. Закон України "Про землеустрій" / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 36. — Ст. 282 із змін.
3. Закон України "Про основи містобудування" / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.

4. Закон України "Про планування і забудову територій" / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 2000. — № 31. — Ст. 250.
5. Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності" / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 2011. — № 18. — Ст. 735.
6. Земельний кодекс України / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3. — Ст. 27 із змін.
7. Мельничук О. Ю. Удосконалення документації із землеустрою для управління землекористуванням / О. Ю. Мельничук // Вісник Національного університету водного господарства та природокористування. — 2010. — Вип. 1 (49). — Технічні науки. — С. 245—253.
8. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. №548 "Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель" // Землевпорядний вісник. — 2010. — №10 — С. 49—58.
9. Постанова Верховної Ради України "Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів" / Верховна Рада України. — Офіц. вид. // Офіційний вісник України. — 2000. — № 1. — Ст. 6.
10. Структура, динаміка та розподіл земельного фонду України (за станом на 1 січня 2010 року) [Електронний ресурс] / Державний комітет України із земельних ресурсів. — К. : [б. в.], 2010.
11. uk.wikipedia.org
12. w1.c1.rada.gov.ua

### Аннотация

В статье рассматриваются проблемные вопросы, связанные с формированием территорий и организацией использования земель поселков городского типа. К ним необходимо отнести диспропорции в площадях, наличие большого количества землепользователей, которые относятся к разным категориям земель, что обуславливает особенности их использования.

**Ключевые слова:** посёлок городского типа, земельные угодья, организация использования земель поселков городского типа.

### Annotation

The issues related which the formation and organization of areas of land use of townships are discussed in the article. These include disparities in areas, a large number of land users which belong to different categories of land, that resulting in their patterns.

**Key words:** urban village, lands, organization of land use townships.