



І. О. Костяшкін,
кандидат юридичних наук, доцент,
завідувач кафедри трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права

УДК 349.4 (477)

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК УМОВИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СОЦІАЛЬНОЇ ФУНКЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

Досліджено актуальні проблеми правового регулювання розподілу земель за цільовим призначенням. Звернуто увагу на проблеми правозастосовної практики у відповідній сфері. За результатами дослідження запропоновано підходи до змісту правового регулювання в сфері забезпечення цільового використання земель у контексті реалізації соціальної функції права власності на землю в Україні.

Ключові слова: соціальна функція, право власності на землю, цільове призначення земель, категорія земель.

Одним з ключових інститутів сучасного земельного права, що визначає його змістове наповнення, є цільове призначення земель, покликане забезпечити їх ефективне використання, охорону та збереження. На жаль, функціонування вказаного інституту в сучасних реаліях викриває низку протиріч, що ставлять під сумнів не лише ефективність реалізації його правових норм, але викликають низку нарікань, зумовлених як значним обмеженням прав власників земельних ділянок, так і необґрунтованим розподілом території держави загалом. Як відзначається на законодавчому рівні, використання території України характеризується значними диспропорціями, зокрема надзвичайно високим економічно та екологічно необґрунтованим рівнем господарського (передусім сільськогосподарського) освоєння території; значними площами та низькою щільністю забудови виробничих територій; нераціональним розміщенням виробничих та житлових територій; малою часткою територій природоохоронного, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення тощо [1]. Основною причиною цих недоліків є відсутність науково обґрунтованої загальнодержавної стратегії ефективного використання території країни.

Значний внесок у питання правового цільового використання та охорони земель в Україні зробили праці В. І. Андрейцева, А. Г. Бобкової, А. П. Гетьмана, П. Ф. Кулиничка, А. М. Мірошніченка, В. В. Носіка, В. М. Правдюка, В. І. Семчика, М. В. Шульги, Н. І. Тітової та інших. Однак актуальність відповідної проблематики у світлі становлення нового земельного законодавства та завершення земельної реформи лише зростає. За твердженням В. В. Носіка, назріла потреба по-новому оцінити юридичну природу і значення поділу землі на категорії за цільовим призначенням з огляду на ті функції, що виконує земля в природі й суспільстві, а також сучасні тенденції розвитку ринкових земельних відносин і конституційні засади здійснення права власності на землю Українського народу [2, с. 172].

За таких умов дослідження актуальних проблем функціонування правового інституту цільового призначення земель можливе лише в контексті особливого



соціально-правового значення землі та права власності на неї, тих особливих функцій, які поєднує земля як територіальний базис, природний ресурс та засіб виробництва, її значення як місця життєдіяльності людини та умови існування усіх інших природних об'єктів. Розглядаючи правове забезпечення розподілу земель за цільовим призначенням, слід виходити з конституційних норм щодо соціального змісту права власності на землю як надбання усього Українського народу, визначення рівності суб'єктів права власності на землю перед законом, необхідності збереження якостей та властивостей землі як природного ресурсу. Відповідні конституційні норми, відображені певною мірою у Земельному кодексі України, зумовлюють необхідність аналізу цільового призначення земель через призму соціальної функції права власності, що і визначатиме завдання нашого дослідження.

Безперечною видається необхідність диференційованого використання тих чи інших земель з огляду на зміст та мету відповідного землекористування на рівні нормативно-правового регулювання, адже поліфункціональне призначення земель стосується усієї території держави і вимагає певного контролю з метою недопущення свавільного або ж самоправного поводження з об'єктом, що утворює основне багатство нації. Натомість сьогодні досить активно пропагуються ідеї щодо недоцільності поділу земель на категорії у зв'язку з реорганізацією єдиного державного земельного фонду. Так, В. М. Правдюк цілком обґрунтовано доводить, що нормативне закріплення поділу земель СРСР на категорії за цільовим призначенням було здійснено внаслідок проведеної націоналізації всіх земель у країні. Зокрема в СРСР протягом 1917–1970 років була створена науково обґрунтована та нормативно закріплена система поділу земель за цільовим призначенням, що базувалась на виключній державній власності на всі землі в межах країни [3, с. 4]. До певної міри з таким висновком можна погодитись хоча б з огляду на те, що саме власник вирішував, за яким призначенням використовувати ті чи інші землі.

Водночас Декрет про землю у 1917 році передбачав ліквідацію усіх форм власності на землі та їх перехід у всенародне надбання [4, с. 29–30]. Тобто на початковому етапі радянської епохи землі виступали надбанням усього народу. Аналогічно норми Конституції України закріплюють поняття землі як національного багатства, об'єкта права власності народу України, відтак, мабуть, передчасною є відмова від поняття єдиного земельного фонду як народного надбання, правовий режим якого може бути диференційовано з врахуванням виняткових функцій землі в життєдіяльності усього суспільства.

З іншого боку, саме по собі право власності чи будь-який інший юридичний титул щодо земельної ділянки не створює абсолютних повноважень щодо визначення мети її використання. Адже земля є об'єктом природи або природним ресурсом, що функціонує у взаємозв'язку з іншими природними об'єктами, створюючи середовище життєдіяльності людини. Така ситуація накладає певні обмеження на власника, пов'язані із можливістю самостійного визначення порядку використання тієї чи іншої ділянки. Якщо суспільні інтереси обумовлені необхідністю збереження середовища сприятливого існування, входять в протиріччя з інтересами власника, який бажає розпочати якесь шкідливе виробництво чи просто знищити лісові насадження з метою провадження сільськогосподарського виробництва чи житлового будівництва, то пріоритетними будуть саме суспільні інтереси. Більше того, передаючи земельну ділянку у власність, орган державної влади чи місцевого самоврядування завідомо обмежений з огляду на місцерозташування земельної ділянки. Таке обмеження передбачає виготовлення та узгодження проекту відведення, а у визначених випадках — і здійснення державної земельпорядної експертизи, що унеможливує відведення земельної ділянки в разі її негативного висновку. Тобто, отримуючи ділянку, власник так чи інакше поставлений у рамки певних обмежень, пов'язаних з місцерозташуванням земельної ділянки, а відтак особливостями її використання. При цьому первинним фактором, що визначає особливості



використання земельної ділянки, є її природні властивості, значною мірою обумовлені наявністю тих чи інших природних ресурсів, що створюють або забезпечують біологічно необхідні умови для життя та задоволення цілої низки рекреаційних, оздоровчих, естетичних, пізнавальних та інших потреб людини. Ці потреби повинні бути реалізовані незалежно від форми власності на землю, оскільки в своїй основі вони містять право на життя та безпечне навколишнє природне середовище, які є абсолютними природними правами, гарантованими Конституцією.

Такі підходи дозволяють вести мову про необхідність певної диференціації усього земельного фонду в межах державного кордону як об'єкта права власності Українського народу або принаймні основного національного надбання того ж Українського народу, що в цьому випадку не змінює суті пропонованого поділу. Така диференціація на виході зумовлює особливості використання тих чи інших земельних ділянок та є визначальною складовою правового режиму відповідних груп земель чи земельних ділянок. Визначення правового режиму земель у цьому випадку може бути зумовлено через становлення мети використання земельної ділянки чи застосування відповідних зонінгових правил планування території та потребує певного аналізу відповідних категорій з огляду на можливість їх застосування у сучасних реаліях та перспективи розвитку земельних правовідносин у відповідній сфері.

Прихильники наявного правового регулювання розподілу земель на категорії вказують на необхідність встановлення цільового призначення земель, що обумовлено їх специфікою як об'єкта земельних правовідносин — просторовою обмеженістю, незамінністю, постійністю місцезнаходження тощо. Така диференціація визначатиме антропогенне навантаження на земельні ресурси, встановлення дозволених та недозволених способів експлуатації землі, мінімізації негативного впливу на довкілля [5, с. 42]. Усі землі мають різні якості, відрізняються природними властивостями та показниками, мають різне економічне та соціальне значення в житті суспільства, тому, на думку О. І. Красова, визначення основних цілей, для яких можуть використовуватись землі, об'єктивно необхідно, щоб правильно організувати процес їх використання [6, с. 105]. На думку В. Уркевича та О. Браніцького, цільовим призначенням земельної ділянки слід вважати здатність земельної ділянки бути використаною з певною метою, чим визначаються порядок, умови та обмеження її використання, що встановлюються законодавством [7]. Погоджуючись з таким визначенням в цілому, В. М. Правдюк разом з тим зауважує, що відповідно до чинного законодавства цільове призначення відображає не здатність земельної ділянки бути використаною відповідно до певної мети, а вже здійснений вибір стосовно такої мети використання [3, с. 58]. На нашу думку, первинною виступає все-таки здатність земельної ділянки бути використаною певним чином, яка і зумовлює відповідне цільове призначення. Цільове призначення землі як критерій визначення правового режиму земельної ділянки до певної міри зумовлений її функціями з огляду на наявні природні об'єкти або необхідність використання земель для забезпечення тих чи інших суспільних чи приватних потреб.

Разом з тим, критикуючи розподіл земель за цільовим призначенням, П. Ф. Кулинич відзначає, що за своєю юридичною природою цільове призначення земельної ділянки передбачає межі його дозволеного використання, в той час як за допомогою зонування встановлюється набір заборонених видів використання ділянок у межах зони, що залишає власникам і користувачам ділянок широкий вибір видів їх використання для задоволення особистих інтересів. Тому цільове призначення земельних ділянок є проявом заборонного способу регулювання земельних відносин, у той час як при зонуванні території принцип “дозволено будь-яке використання землі, яке не заборонено законом” [8, с. 115]. Подібні підходи знаходять свою підтримку і в роботах інших авторів, зокрема А. М. Мірошніченка, В. В. Носіка, В. М. Правдюк.



З таким підходом до певної міри можна погодитись, адже сама назва відповідного критерію поділу земель на категорії є власне цільовим призначенням, тобто використання з певною визначеною метою. Водночас під цільовим призначенням земельної ділянки П. Ф. Кулинич розуміє встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами [9, с. 4]. Аналогічно В. М. Правдок зазначає, що цільове призначення земельної ділянки — публічне обмеження по використанню землі, що слідує за земельною ділянкою, незважаючи на те, яка особа є власником чи користувачем землі [3, с. 73]. Тобто, в першу чергу, йдеться все ж таки, не про межі обов'язкового використання, а саме про межі допустимого, такого використання, яке визначається власником у межах встановлених нормативними актами. Аналогічний підхід запропонований і в ст. 20 Земельного кодексу України, яким передбачено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. За таких умов саме власник повинен визначати зміст використання земельної ділянки в межах категорії земель, скажімо, земель житлової чи громадської забудови, натомість містобудівна (генеральний план, детальний план тощо) або зонінгова документація слугуватиме більш детальним обмеженням щодо розміщення тих чи інших об'єктів.

На жаль, проблемою відповідного правового регулювання є відсутність дієвих механізмів його реалізації, що призводить на практиці до відображення в державному акті про право власності, чи іншому правовстановлюючому документі не категорію земель як цільове призначення, а конкретний вид використання земельної ділянки, що значно ускладнює можливість власника самостійного вибору виду такого використання. Варто погодитись з думкою В. В. Носіка, що у реальній дійсності при вирішенні питання щодо суб'єктивного права на землю тієї чи іншої особи застосовується не стільки цільове призначення, скільки функціональне призначення конкретної земельної ділянки, що створює реальні труднощі у процесі набуття і реалізації права власності на землю, створює зайві проблеми, пов'язані з вилученням чи викупом земель, переводом землі з однієї категорії в іншу [2, с. 171]. Так, Наказом Держкомзему України від 23.07.2010 р. № 548 затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель (далі — Класифікація) [10], а на відповідні управління Держкомзему покладено обов'язок забезпечити використання Класифікації видів цільового призначення земель при веденні державного земельного кадастру та державного реєстру земель, функціонуванні автоматизованої системи державного земельного кадастру. Відповідно до ст. 179¹ Земельного кодексу України передбачено формування земельної ділянки, що полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру [11], тобто формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав передбачає фіксацію безпосереднього виду використання, який у силу наказу Держкомзему України від 23 липня 2010 р. № 548 розглядається як цільове призначення.

Відповідно до ст. 125 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав [11]. Однак, державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Правове регулювання ведення Державного земельного кадастру передбачено однойменним Законом України “Про державний земельний кадастр”, а Порядок ведення Державного земельного кадастру затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р.



№ 1051 [12]. Відповідним порядком передбачено, що елемент “Земельна ділянка” (*ParcelInfo*) включає “Категорію земель / Цільове призначення земельної ділянки / Вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель” (*CategoryPurposeInfo*), при цьому “Цільове призначення земельної ділянки” (*Purpose*) — цільове призначення земельної ділянки згідно з документацією із землеустрою, яке визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель, наведеній у додатку 39, що фактично відтворює вищезгадану Класифікацію.

Відтак виникнення права власності чи користування земельною ділянкою покладено у цілковиту залежність від цільового призначення, яке повинно відповідати зазначеній Класифікації. Не вдаючись до детального аналізу змісту запропонованої Класифікації, де одні пункти дублюють інші, вносячи плутанину, а цільове призначення земельної ділянки прирівняно до виду економічної діяльності, що спірним, виникає питання щодо легітимності запропонованої Класифікації, а точніше її відповідності вимогам ЗК України. Так, відповідно до ст. 20 Земельного кодексу України, віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради Міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, тоді як види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель, як уже зазначалось, визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, саме власником або землекористувачем і тільки відповідно до закону, але в жодному разі не йдеться про відповідні повноваження органів Держземагентства України, тобто до моменту виникнення власності чи землекористування єдиним є цільове призначення, визначене в Земельному кодексі України як категорія земель або вид використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, встановлений ст.ст. 31, 33–37 Земельного кодексу України. Відповідне цільове призначення, тобто категорія земель або вид використання земель сільськогосподарського призначення, і має відобразитись при виготовленні правостановлюючого документа. У подальшому власник, маючи земельну ділянку відповідної категорії, самостійно визначає вид її використання з врахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Водночас навряд чи доречно вести мову про абсолютизацію принципу диспозитивності при визначенні мети використання земельної ділянки, адже якщо керуватись принципом “дозволено все, що не заборонено”, в цьому випадку можна обґрунтувати і невикористання земельної ділянки взагалі, тобто, власник, не маючи наміру використовувати земельну ділянку, не здає її в оренду, що призводить до її забур’янення, а в подальшому — і до заліснення. Така ситуація навряд чи може бути виправданою. Якщо ж невикористання земельної ділянки розглядати як використання, що заборонено законом, тобто обов’язок використання є обмеженням права власності, тоді сумнівною є можливість використання принципу “дозволено будь-яке використання землі, яке не заборонено законом”, натомість ми повертаємось до принципу дозволеного використання або обов’язкового використання в певних межах.

Критикуючи цільове призначення земель, В. М. Правдюк досить прихильно ставиться до висунутої в сучасній науковій літературі концепції “дозволеного використання земельної ділянки” як однієї з характеристик земельної ділянки поряд з її цільовим призначенням. Дозволене використання земельної ділянки може встановлюватись на основі зонування земель, містобудівної та землевпорядної документації [13, с. 40]. Так, відповідно до ст. 7 Земельного кодексу Російської Федерації, “правовий режим земель визначається, виходячи з їх належності до тієї чи іншої категорії і дозволеного використання відповідно до зонування територій ... Будь-який вид дозволеного використання з передбачених зонуванням територій видів обирається самостійно, без додаткових дозволів і процедур погодження” [14],



тобто в цьому випадку законодавець поєднує поняття зонування земель із дозволеним використанням, а не лише з утриманням від заборонених дій.

Разом з тим зазначені факти, безперечно, не спрямовані на обґрунтування необхідності поділу земель на категорії відповідно до цільового призначення, що має місце у сучасному земельному законодавстві. І проблемою тут, звичайно, є не просто відсутність аналогічного поділу в законодавстві розвинутих європейських країн, перш за все, серйозні проблеми правозастосовчого характеру, що гальмують розвиток земельних відносин соціально-правового змісту. “Як показує сучасна практика застосування норм чинного Земельного кодексу України до регулювання земельних відносин, — стверджує В. В. Носік, — після прийняття Конституції України поділ землі на чітко визначену кількість категорій з особливим правовим режимом для кожної з них створює реальні перешкоди у здійсненні громадянами та юридичними особами суб’єктивних земельних прав, що зумовлено як об’єктивними, так і суб’єктивними передумовами” [2, с. 356]. Однак відмова від системи поділу земель за цільовим призначенням може бути проведена лише шляхом поступового реформування земельного законодавства у відповідній сфері та детальної інвентаризації усіх земель, що дасть можливість перейти від хаотичного розподілу земель до якісно нового вирішення існуючих протиріч між фактичним розвитком земельних відносин та законодавчим спадком попередньої епохи, адже як зазначається в спеціальних дослідженнях, в разі скасування системи поділу земель за цільовим призначенням, існуюче правове регулювання в галузі планування ще не здатне виконати ті окремі землеохоронні функції, що їх зараз виконує поділ земель за цільовим призначенням [3, с. 176].

Підсумовуючи викладене, маємо на меті сформулювати окремі підходи до змісту правового регулювання в сфері забезпечення цільового використання земель на сучасному етапі реформування земельних відносин у контексті реалізації соціальної функції права власності на землю.

Використання земельних ділянок, що перебувають у власності громадян, повинно забезпечувати поєднання приватних та суспільних інтересів через відповідне законодавче регулювання і не може обмежуватись тим чи іншим видом цільового використання, що визначаються на рівні Класифікації видів цільового призначення земель, яка затверджується Держземагентством України чи Кабінетом Міністрів України.

Категорія земель як форма її цільового призначення повинна відображати певні обмеження щодо недопустимого використання земель та гарантувати можливість власнику земельної ділянки самостійно вибирати мету її використання без необхідності проходження погоджувальних процедур. Розміщення тих чи інших об’єктів, скажімо, на землях житлової чи громадської забудови може бути обмежено лише вимогами містобудівної документації чи нормативами екологічної безпеки, а не метою її використання, що визначена відповідно Класифікації видів цільового призначення земель. Відтак важливо наповнити законодавчі норми реальним механізмом самостійного визначення власником або користувачем земельної ділянки виду її використання в межах певної категорії земель, відображати в правостановлюючому документі лише назви категорії земель, а не її функціональне чи будь-яке інше призначення.

Правове формулювання “цільове призначення земельної ділянки” за своєю юридичною суттю, передбачає зобов’язальний зміст щодо здійснення відповідних прав, а тому в перспективі може бути трансформоване через категорії планування та зонування території, які надаватимуть більшу свободу власнику в прийнятті рішень щодо функціонального використання земель, гарантуючи при цьому забезпечення суспільних інтересів, та є предметом подальших досліджень у відповідній сфері.



Список використаних джерел

1. Про Генеральну схему планування території України : Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III [Текст] // ВВР. — 2002. — № 30. — Ст. 204.
2. Носік, В. В. Право власності на землю українського народу [Текст] : [монограф.] / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.
3. Правдюк, В. М. Поділ земель України за цільовим призначенням за законодавством України [Текст] : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 “Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право” / В. М. Правдюк. — К., 2012. — 18 с.
4. О земле : Декрет от 26.10.1917 г. [Текст] // Собрание узаконений и распоряжений рабочего и крестьянского правительства. — 1917. — № 1. — Ст. 3.
5. Мартин, А. Сучасна класифікація земельних ділянок за цільовим призначенням [Текст] / А. Мартин // Земельне право України: теорія і практика. — 2010. — № 2. — С. 42–47.
6. Красов, О. И. Земельное право [Текст] : [учебн.] / О. И. Красов. — М. : Юристъ, 2000. — 624 с.
7. Уркевич, В. Ю. Про категорію “сталий розвиток сільських територій” [Текст] / В. Ю. Уркевич // Сучасне земельне, аграрне, екологічне та природоресурсне право: актуальні проблеми теорії та практики : матеріали міжнар. наук.-практ. конференції (м. Біла Церква, 21–22 травня 2010 р.). — Біла Церква : БНАУ, 2010. — С. 24–26.
8. Правовая система Украины: история, состояние и перспективы [Текст] : [в 5 т.]. — Х. : Право, 2011. — Т. 4: Методологические основы развития экологического, земельного, аграрного и хозяйственного права / под общ. ред. Ю. С. Шемшученко. — 480 с.
9. Кулинич, П. Ф. Категорії земель та особливості їх правового режиму [Текст] / П. Ф. Кулинич // Правовий тиждень. — 2008. — 15 липня. — № 29. — С. 4.
10. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548 [Текст] // ОВУ. — 2010. — № 85. — Ст. 3006.
11. Земельный кодекс Украины від 25.10.2001 р. № 2768-III [Текст] // ВВР. — 2002. — № 3. — Ст. 27.
12. Порядок ведення Державного земельного кадастру, затв. постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 р. № 1051 [Текст] // ОВУ. — 2012. — № 89. — Стор. 183. — Ст. 3598.
13. Башмаков, Г. С. Современные проблемы нового земельного законодательства (по материалам обсуждения проекта Земельного кодекса РФ) [Текст] / Г. С. Башмаков, З. С. Беляева, И. А. Иконичкая // Государство и право. — 1995. — № 8. — С. 35–44.
14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ [Электронный ресурс] Земельный кодекс. — URL : <http://www.zemkodeks.ru>.

*Рекомендовано до друку кафедрою трудового, земельного та господарського права
Хмельницького університету управління та права
(протокол № 10 від 5 квітня 2013 року)*

Надійшла до редакції 10.04.2013

Костяшкін І. А. Правове регулювання целевого призначення земель як умовія забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні

Исследованы актуальные проблемы правового регулирования распределения земель по целевому назначению. Обращено внимание на проблемы правоприменительной практики в соответствующей области. По результатам исследования предложены подходы к содержанию правового регулирования в сфере обеспечения целевого использования земель в контексте реализации социальной функции права собственности на землю в Украине.

Ключевые слова: *социальная функция, право собственности на землю, целевое назначение земель, категория земель.*



Kostiashkin, I. O. To the Issue of Legal Regulation of the Target Use of Land as a Condition of the Social Function of Land Ownership in Ukraine

This article investigates current problems of legal regulation of the distribution of land for the target use. Attention is paid to the problems of law enforcement in this area. As a result of the study, approaches to content regulation in the area of intended use of land in the context of the social function of the land ownership in Ukraine are suggested.

Keywords: social function, ownership of the land, target land use, land category.

