

РОЗДІЛ VII. ТЕХНОЛОГІЇ БУДІВНИЦТВА ТА ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ

УДК 322.2

DOI: 10.25140/2411-5363-2017-3(9)-171-178

Світлана Коваленко, Аліна Хархан

ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ НА КАТЕГОРІЇ В УКРАЇНІ ТА ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

Актуальність теми дослідження. В Україні спостерігається багато проблем у сфері земельних ресурсів, серед яких є і проблеми у розподілі земель на категорії. Нині виникають плутанини із деякими землями, через неможливість визначити, якому з органів управління підвідомчі землі. Трапляються випадки, коли категорії не мають чіткого місця поділу. Тому, незважаючи на тривалій еволюційний розвиток встановлення класифікації земель за цільовим призначенням, вона є ще недосконалою і потребує перегляду.

Постановка проблеми. Існуючий поділ земель на категорії за цільовим призначенням в Україні не підпорядковується обґрунтованим дослідженням критеріїв ефективності управління земельними ресурсами. Класифікація земель України є незавершеною, має недосконалу чинну нормативно-правову базу та проблеми щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На існування цієї проблеми звертали увагу такі науковці, як А. М. Мірошніченко, А. М. Третяк, А. В. Лобунько, О. М. Дроваль та інші.

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Для вирішення проблем раціонального використання, охорони земель та встановлення справедливого податку необхідно переглянути встановлену в Україні класифікацію земель за цільовим призначенням, оскільки вона, на нашу думку, є ще недосконалою.

Постановка завдання. Необхідно дослідити існуючий розподіл земель на категорії в зарубіжних країнах для вдосконалення існуючого розподілу земель в Україні.

Виклад основного матеріалу. У статті розглянуто зарубіжний досвід класифікації земельного фонду залежно від географічного положення, характеристик рельєфу, наявності водних об'єктів, видів ґрунтів та напрямку екологічного розвитку. Досліджено поділ земель на категорії у Німеччині, Болгарії, Туреччині, Латвії, Китаї, Іспанії, Фінляндії, Чорногорії, Молдові та Чехії. Такий аналіз може стати корисним для вирішення низки проблем у сфері земельних ресурсів України, серед яких є і проблеми у розподілі земель на категорії та визначенні правового режиму відповідно до встановлених категорій.

Висновки відповідно до статті. З метою удосконалення управління земельними ресурсами в Україні необхідно в основу класифікації земель покласти функції землі, виконати укрупнення категорій, чітко закріпити відповідальні органи за кожною з категорій та переглянути регламенти обмежень у використанні земель.

Ключові слова: категорія земель; цільове призначення; земельний кадастр.

Бібл.: 13.

Постановка проблеми. Поділ земель на категорії за цільовим призначенням є фундаментальним положенням земельного законодавства України. Як відомо, в Україні відповідно до статті 19 Земельного кодексу України (ЗКУ), всі землі в межах держави за основним цільовим призначенням поділяються на 9 категорій, кожна з яких має певний правовий режим використання й охорони:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) 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 [3].

Крім того, зазначено, що земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Проте існуючий поділ земель на категорії за цільовим призначенням не підпорядковується обґрунтованим дослідженням критеріїв ефективності управління земельними

ресурсами. Класифікація земель України є незавершеною, має недосконалу чинну нормативно-правову базу та проблеми щодо забезпечення раціонального використання та охорони земель України.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На існування цієї проблеми звертали увагу такі науковці, як А. М. Мірошніченко, А. М. Третяк, А. В. Лобунько, О. М. Дроваль та інші. Так, наприклад, А. В. Лобунько зазначає, що в Україні поки що відсутні ґрунтовні дослідження еколого-економічного поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням [6].

Виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми. Враховуючи важливість земельного ресурсу, як основного природного ресурсу, головного засобу виробництва у господарстві та базового об'єкта соціально-економічних відносин, у будь-якій державі використовують розподіл земель за цільовим призначенням. Визначення цільового призначення земель дозволяє згідно із законодавством України визначити умови використання земельної ділянки в певних межах відповідно до категорії з метою раціонального використання, охорони та встановлення справедливого податку. Але для досягнення поставленої мети необхідно переглянути встановлену в Україні класифікацію земель за цільовим призначенням, так як вона, на нашу думку, є ще недосконалою.

Мета статті. Дослідження зарубіжного досвіду поділу земель за категоріями з метою виділення факторів, які б змогли мати позитивний вплив на ефективний розвиток управління земельними ресурсами в нашій державі.

Виклад основного матеріалу. Земля є основним національним багатством України, що перебуває під особливою охороною держави (ст. 1 ЗКУ) [3]. На особливій значущості земельного ресурсу як основного засобу виробництва, наголошують і нормативно-правові документи інших країн світу. Наприклад, Угорщина акцентує увагу на захисті державою земельних ресурсів. Доказом цього є стаття О Конституції Угорщини, де зазначено, що природні ресурси, особливо орна земля, які є частиною загальної національної спадщини, збереження яких для майбутніх поколінь є обов'язком держави і всіх інших. У зарубіжних країнах до такого багатства, як земля, ставляться з великою обережністю, дбайливо оберігаючи її, намагаючись максимально використовувати в інтересах суспільства. Так, закони штату Флорида (США) визначають, які землі є сільськогосподарськими і якими мають бути умови їх використання: «сільськогосподарські землі – це землі, які характеризуються певним ґрунтовим покривом, кліматом, водними ресурсами та рельєфом у такому взаємозв'язку, що вони за умовами їх раціонального використання і збереження природних характеристик придатні для вирощування сільськогосподарських культур» [7]. Розглянемо цільові категорії земель, які існують у зарубіжних країнах.

Німеччина. Земельно-кадастрова система Німеччини складається з: кадастру нерухомості та господарського кадастру.

У господарському фонді, у процесі проведення земельного кадастру у східній частині країни у складі земель виділяють землі сільськогосподарського призначення, лісового фонду, забудовані або ті, що підлягають забудові, постійно зайняті водами і землі спеціального призначення, тобто призначені для промисловості, транспорту і т. ін. Конкретний перелік сільськогосподарських угідь, а також основи для віднесення земельних ділянок до відповідних видів угідь у межах земель сільськогосподарського призначення різні у двох системах обліку земель.

У господарському кадастрі розрізняють такі види використання сільськогосподарських земель:

- сільськогосподарські види використання (рілля, сади, виноградники, луки, пасовища);
- види використання, що змінюються, тобто земельні ділянки використовуються то як рілля, то як кормові угіддя;

TECHNICAL SCIENCES AND TECHNOLOGIES

– інші види використання (ліси, земельні ділянки, зайняті водами, пустирі, землі, непридатні для використання, забудовані земельні ділянки тощо).

У кадастрі нерухомого майна при обліку сільськогосподарських земель дається характеристика всіх земельних ділянок за їхніми природними властивостями та якістю. В цьому кадастрі класифікація земель здійснюється за природними, економічними та юридичними показниками. Всі земельні ділянки у кадастрі нерухомості поділені на такі групи і види використання:

- сільськогосподарські та лісгосподарські види використання – рілля, сади, виноградники, природні кормові угіддя, ліси;
- землі, непридатні для обробітку – землі покриті водою, болота, пустирі;
- інші види використання – забудовані землі, зайняті дорогами, аеродромами, спортмайданчиками тощо [11].

Болгарія. Відповідно до розпорядження Ради Міністрів Болгарії про забезпечення правильного і повного обліку земель від 1 квітня 1963 р., усі землі країни поділені на три категорії: сільськогосподарські, лісові і землі населених місць (урбанізовані).

Ця різниця у статусі (болгарською «статут») землі має велике практичне значення, оскільки впливає на можливість будівництва на ній, на розміри будівництва та інші правові та технічні питання.

Земля, віднесена до населених місць, призначена для будівництва, тобто служить для зведення на ній адміністративних, виробничих, курортно-туристичних, житлових, медичних та інших цілей, пов'язаних з функціонуванням людини, її життям, відпочинком і лікуванням, освітою тощо. Населеними місцями вважаються міста, села, промислові, курортні й туристичні комплекси.

Згідно з Конституцією Республіки Болгарія сільськогосподарська земля може використовуватися тільки для землеробства і скотарства. На такій землі можна зводити будівлі, які будуть служити тільки для здійснення таких видів діяльності. Інше будівництво заборонено [5].

Із сільськогосподарських земель при земельному кадастрі виділяють:

- оброблювані сільськогосподарські землі – рілля, луки, постійні плантації (сади, виноградники, плантації троянд тощо), городи та інші угіддя;
- необроблювані сільськогосподарські землі – пасовища;
- непридатні землі – ріки, водні шляхи, канали, поверхневі води, дороги, кар'єри [11].

Слід мати на увазі, що статус землі не є назавжди зафіксованим. Зі зміною містобудівних планів, статус сільськогосподарської землі може змінитися. Тільки після зміни статусу, сільськогосподарська земля буде доступна для будівництва на ній будівель і споруд, пов'язаних з новим призначенням.

Процедура зміни статусу землі проводиться відповідно до закону про збереження сільськогосподарської землі і зазвичай допускається тільки після затвердження детального впорядкованого плану передбачуваної забудови [5].

Латвія. Відповідно до «Правил землекористування, процедури класифікації і визначення критерій», прийнятих Кабінетом Міністрів Латвії від 21.08.2007 р. № 562, землі класифікуються на 8 категорій за типом землекористування.

1. Землі сільськогосподарського призначення. До зазначеної категорії віднесено рілля, фруктові сади, пасовища, сіножаті.

2. Ліси – земля, на якій переважають дерева, висота яких може досягати щонайменше сім метрів поточної або потенційної проекції крони, принаймні 20 % від займаної лісової площі.

3. Підлісок – земля, в якій переважають деревні рослини (верба, жимолость, шпindel, смородина, фундук, горобина, черемха) до шести метрів висоти стовбурів.

4. Болота – земля з мокрими, погано вентильованими торф'яними ґрунтами, де висота дерева не може бути досягнута більше семи метрів і домінує неофіт різних осокових і сфагнових видів.

5. Землі водойм. Включають ділянки під водою – земля, яка була зайнята річками (включаючи потоки), озерами, ставками, дренажем (канави) та іншими водоймами, а також прибережними водами; та землі під ставками – земля, зайнята штучно створеними водними об'єктами для риболовлі.

6. Землі під будівлями і дворами.

7. Землі під дорогами – землі, зайняті для вулиць, доріг і залізниць.

8. Інші землі. Землі в піщаних районах, зайняті кладовищами, парками, ярами, обривами, укосами; чагарникові, насінневі плантації і галявини; схильні до затоплення землі; а також землі, які використовуються для видобутку корисних копалин [9].

Туреччина. Відповідно до законодавства Туреччини всі земельні ділянки поділяють на три основні категорії:

– Земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Ці земельні ділянки, в основному, знаходяться на території сільських муніципалітетів. Для них не розроблені плани забудови, відповідно, ці земельні ділянки можуть використовуватися тільки для сільського господарства для засіву сільськогосподарськими культурами, а також для створення садів і плодово-ягідних плантацій. Будівництво будь-яких об'єктів на цих ділянках заборонено. Однак статус і призначення цих земельних ділянок може бути змінено місцевими муніципалітетами, відповідно до потреб муніципалітету, на земельні ділянки для забудови, але гарантії, що це станеться, ніхто не надає.

– Земельні ділянки, на яких дозволено забудову житлових будинків і комерційних об'єктів. Передбачені для забудови, і саме для цих ділянок відділом міського планування місцевого муніципалітету розроблено план зонування, визначено їх цільове призначення, дані про земельні ділянки занесені до реєстру Кадастрового управління. Такі землі мають певну інфраструктуру і підходять під забудову. За наявності проекту, відповідно до функціонального призначення земельної ділянки, відповідними органами може бути видано дозвільні документи для забудови цих ділянок. Проте цю категорію земельних ділянок поділяють ще на дві основні групи: земельні ділянки для будівництва житлових будинків – призначені для будівництва будинків, житлових комплексів тощо; земельні ділянки для будівництва об'єктів комерційного призначення – призначені для будівництва торгових центрів, маркетів, невеликих промислових зон, бізнес-центрів. На земельних ділянках, призначених для будівництва комерційних об'єктів, заборонено будівництво житлових будинків і навпаки.

– Земельні ділянки, що є власністю держави (держскарбниці). До цієї категорії віднесено землі, що відведені для сільського господарства, родовища корисних копалин, кар'єри, луки, пасовищні угіддя. На таких ділянках будівництво будь-яких об'єктів заборонено і їх можна отримати з власності держави тільки в довгострокову оренду [10].

Іспанія. В Іспанії існує три категорії земель. Перша – це міські землі, забезпечені необхідною інженерною інфраструктурою: водопроводом, каналізацією, електрикою тощо. Будівництво на таких землях практично завжди дозволено, що, однак, не означає, що побудувати можна все що завгодно. Тип будівництва, як правило, залежить від конкретного міського району. Тобто за наявності ділянки, спеціально відведеної для будівництва об'єктів житлового призначення, на неї отримують всі необхідні дозволи та ліцензії, і яка реєструється у Реєстрі власності як земельна ділянка міського призначення.

Друга категорія – так звані урбанізовані землі, тобто ті, які можна перевести в ряд міських. Для цього потрібно затвердити план ділянки й узгодити проект урбанізації. Після чого можна розгортати будівництво, однак, виходячи з тих самих обмежень, що й у випадку з міською землею.

Сільські землі, що входять до третьої категорії, ні за якої умови не можуть бути переведені в розряд міських, а значить, будівельні обмеження тут ще жорсткіші, до того ж для сільських земель існує одразу кілька зональних класифікацій. До цієї категорії також входять заповідні зони, лісові угіддя, прибережна зона, історичні пам'ятки і т. ін. Категорія сільських земель присвоюється владою, перевести їх у категорію урбанізованих дуже складно. На землях сільськогосподарського призначення дозволяється встановлювати споруди для зберігання інвентарю, техніки або тимчасового перебування, і тільки в тому випадку, якщо земельна ділянка за розміром не менше 10 000 м² [4].

Фінляндія. У Фінляндії розробляють Генеральний план розвитку землекористування району або території муніципалітету на кожен сільський чи міський район, що знаходиться у віданні відповідного муніципалітету. Всього у Фінляндії таких адміністративно-територіальних утворень 452.

У Генеральному плані всю територію району ділять за цільовим призначенням на зони (землі), призначені для житла, промисловості, транспорту, сфери послуг, рекреації, сільського господарства [1].

Чорногорія. Категорій земель у країні налічується чотири:

- неурбанізовані землі, які не занесені до Генерального плану розвитку території;
- урбанізовані землі, на яких дозволено будівництво об'єктів;
- урбанізовані землі без об'єкта, які будуть включені в Генеральний план розвитку території протягом найближчих років;
- землі, заборонені для забудови та продажу. До останньої категорії відносяться заповідники і національні парки, прикордонні зони, землі стратегічного значення, земля, на якій розташовані пам'ятки історії та культури, а також настільки популярна в інвесторів категорія сільськогосподарських земель [8].

Молдова. Всі землі Республіки відповідно Земельного кодексу, незалежно від їх призначення і виду власності на них, становлять земельний фонд Республіки Молдова.

Земельний фонд залежно від основного призначення складається з таких категорій:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі в межах населених пунктів;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого спеціального призначення;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, приміських і зелених зон;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі резервного фонду [2].

Чехія. Відповідно до закону 1964 р. про облік нерухомості всі землі Чехословаччини поділено на дві основні категорії: сільськогосподарські та несільськогосподарські. До складу сільськогосподарських земель включені рілля, луки, пасовища, а також землі, зайняті хмелем, виноградниками, плодовими деревами, тобто тільки сільськогосподарські угіддя. Інші земельні угіддя віднесені до несільськогосподарських земель [6].

Китай. За видами використання земля в Китаї поділена на землю сільськогосподарського призначення, землю для будівництва і землю, що не знаходиться у використанні. Установи та приватні особи повинні використовувати землю строго за видами використання, встановленими в Генеральному плані землекористування Китаю. У країні забороняється використовувати землю сільськогосподарського призначення як землю для будівництва і суворо контролюється кількість ділянок землі для будівництва, щоб зберегти орні землі [12].

На основі викладеного вище слід зазначити, що кожна країна формує класифікацію земельного фонду залежно від свого географічного положення, характеристик рельєфу,

наявності водних об'єктів, видів ґрунтів та напрямку економічного розвитку. Зазначені країни характеризуються аграрною спрямованістю політики, тому регулювання земельного законодавства здебільшого формують, беручи за основу землі сільськогосподарського призначення.

В Україні нині спостерігається багато проблем у сфері земельних ресурсів, серед яких є і проблеми у розподілі земель на категорії та визначення правового режиму, відповідно до встановлених категорій. Наразі виникають плутанини із деякими землями через неможливість визначити, якому з органів управління підвідомчі землі. Трапляються випадки, коли категорії не мають чіткого місця поділу. В деяких випадках поділ земель відбувається не за цільовим призначенням, а за територіальним розміщенням. Тому, незважаючи на тривалий еволюційний розвиток встановлення класифікації земель за цільовим призначенням, вона є ще недосконалою і потребує перегляду.

Висновки і пропозиції. Таким чином, аналізуючи світовий поділ земель на категорії, очевидно, що він є менш розгалуженим, тому характеризується більшою конкретністю та чіткою визначеністю законодавства. В основі поділу земель у зарубіжних країнах чітко простежується орієнтація на захист і раціональне використання сільськогосподарських земель. Така тенденція притаманна і земельній політиці України. З метою удосконалення управління земельними ресурсами в Україні необхідно в основу класифікації земель покласти функції землі, виконати укрупнення категорій, чітко закріпити відповідальні органи за кожною з категорій та переглянути регламенти обмежень у використанні земель.

Список використаних джерел

1. Волков С. Н. Землеустройство : учебник для студентов высших учебных заведений по землеустроительным специальностям. Т. 7. Землеустройство за рубежом / С. Н. Волков. – М. : Колос, 2005. – 408 с.
2. *Земельный кодекс Республики Молдова* [Электронный ресурс] // Официальный сайт Парламента Республики Молдова. – Режим доступа : <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=2&id=313324>.
3. *Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III* // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
4. Категории земельных участков в Испании [Электронный ресурс] // Официальный сайт компании Absolut Properties. – Режим доступа : <http://www.absolutproperties.com/blog/kategorii-zemel-ny-h-uchastkov-v-ispanii/#.WOv7w9KLTDc>.
5. *Категории (статусы) земли в Болгарии* [Электронный ресурс] // Сайт агентства недвижимости в Болгарии. – Режим доступа : <http://www.skyline-bulgaria.com>.
6. Лобунько А. В. Еволюція розвитку поділу земель за їх категоріями як основним цільовим призначенням: історія, методологія [Електронний ресурс] / А. В. Лобунько // Землевпорядний вісник. – 2015. – № 11. – С. 17–21. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2015_11_6.
7. Милосердов В. Российская модель и зарубежный опыт земельных реформ / В. Милосердов // Международный сельскохозяйственный журнал. – 1995. – № 2. – С. 22–25.
8. *Покупка земли за границей: гид по странам* [Электронный ресурс] // Портал о зарубежной недвижимости. – Режим доступа : <https://www.homesoverseas.ru/articles/6641>.
9. *Положения о классификации видов землепользования и критерии их определения* [Электронный ресурс] // Правила Кабинета министров Латвии. – Режим доступа : <https://likumi.lv/doc.php?id=162207>.
10. *Решили купить землю в Турции? Виды земельных участков* [Электронный ресурс] // Портал Анталии. – Режим доступа : <http://www.antalyacity.ru/content.php?id=2117>.
11. *Теоретичні основи державного земельного кадастру* : навч. посіб. / М. Г. Ступень, Р. Й. Гулько, О. Я. Микула та ін. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів : Новий Світ-2000, 2006. – 336 с.
12. Тимурзиев А. М. Правовое регулирование отношений по использованию земель в Китае [Электронный ресурс] / А. М. Тимурзиев // NovaInfo. – 2014. – № 26. – С. 1–3. – Режим доступа : <http://novainfo.ru/article/2528/pdf>.
13. Третяк А. М. Землеустрій / А. М. Третяк. – Херсон : Олді-плюс, 2014. – 520 с.

References

1. Volkov, S.N. (2005). *Zemleustroistvo [Land management]*. Moscow: Kolos (in Russian).
2. *Zemelnyi kodeks Respubl ki Moldova [The Land Code of the Republic of Moldova]*. *Ofitsialnyi sait Parlamenta Respubliki Moldova [The official website of the Parliament of the Republic of Moldova]*. <http://lex.justice.md>. Retrieved from <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=2&id=313324>.
3. *Zemelnyi kodeks Ukrainy vid 25.10.2001 № 2768-III [The Land Code of Ukraine on 25.10.2001 № 2768-III]*. *Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy – Bulletin of Verkhovna Rada of Ukraine*, no. 3-4, article 27.
4. *Kategorii zemelnykh uchastkov v Ispanii [Categories of land in Spain]*. *Ofitsialnyi sait kompanii Absolut Properties [Official website of the company Absolut Properties]*. <http://www.absolutproperties.com>. Retrieved from <http://www.absolutproperties.com/blog/kategorii-zemel-ny-h-uchastkov-v-ispanii/#.WOv7w9KLTDc>.
5. *Kategorii statusy zemli v Bolgarii [Categories (statuses) of land in Bulgaria]*. *Sait agenstva nedvizhimosti v Bolgarii [Real estate agency in Bulgaria]*. Retrieved from <http://www.skyline-bulgaria.com>.
6. Lobunko, A.V. (2015). *Evolutsiia rozvytku podilu zemel za yikh katehoriiami yak osnovnym tsilovym pryznachenniam: istoriia, metodolohiia [The evolution of the division of land according to their categories as the main intended purpose: history, methodology]*. *Zemleporiadnyi visnyk – Land Bulletin*, no. 11, pp. 17-21. Retrieved from http://nbuv.gov.ua/UJRN/Zv_2015_11_6.
7. Miloserdov, V. (1995). *Rossiiskaia model i zarubezhnyi opyt zemelnykh reform [The Russian model and foreign experience of land reforms]*. *Mezhdunarodnyi selskokhoziaistvennyi zhurnal – International Agricultural Magazine*, no. 2, pp. 22–25 (in Russian).
8. *Pokupka zemli za granitse: gid po stranam [Buying land abroad: a guide to countries]*. *Portal o zarubezhnoi nedvizhimosti [Portal about foreign immovables]*. <https://www.homesoverseas.ru>. Retrieved from <https://www.homesoverseas.ru/articles/6641>.
9. *Polozheniia o klassifikatsii vidov zemlepolzovaniia i kriterii ikh opredeleniia [The provisions on the classification of land use types and the criteria for their determination]*. *Pravila Kabineta ministrov Latvii [Rules of the Cabinet of Ministers of Latvia]*. <https://likumi.lv/doc>. Retrieved from <https://likumi.lv/doc.php?id=162207>.
10. *Reshili kupit zemliu v Turtsii? Vidy zemelnykh uchastkov [Have you decided to buy land in Turkey? Types of land.]*. *Portal Antalii [Portal of Antalya]*. <http://www.antalyacity.ru> Retrieved from <http://www.antalyacity.ru/content.php?id=2117>.
11. Stupen, M.H., Hulko, R.I., Mykula, O.Ya. et al. (2006). *Teoretychni osnovy derzhavnogo zemelnogo kadastru [Theoretical foundations of the state land cadastre]*. Lviv: Novyi Svit-2000 (in Ukrainian).
12. Timurziev, A.M. (2014). *Pravovoe regulirovanie otnoshenii po ispolzovaniiu zemel v Kitae [Legal regulation of relations on the use of land in China]*. *Novainfo*, no. 26, pp. 1–3. Retrieved from <http://novainfo.ru/article/2528/pdf>.
13. Tretiak, A.M. (2014). *Zemleustrii [Land management]*. Kherson: Oldi-plus (in Ukrainian).

UDC 322.2

Svitlana Kovalenko, Alina Kharkhan

COMPARATIVE ANALYSIS OF LAND CATEGORIZATION
IN UKRAINE AND FOREIGN COUNTRIES

Urgency of the research. There are many problems in Ukraine in the sphere of land resources, among which there are problems of land categorization. Nowadays, there are confusions with certain lands because of inability to determine their governing bodies. The categorization is sometimes not precise enough. Therefore, despite the long evolutionary development of land classification according to the end use, it is still not perfect enough and needs to be reviewed.

Target setting. In Ukraine, the current land categorization according to the end use does not submit the grounded researches of criteria for the effectiveness of land management. The classification of land resources of Ukraine is incomplete; it has a deficient current regulatory framework and problems in providing the rational use of the land and its protection.

Actual scientific researches and issues analysis. The presented problem was regarded by such scientists as A. Miroshnychenko, A. Tretiak, A. Lobunko, O. Droval and others.

Uninvestigated parts of general matters defining. *In order to solve the problems of rational use, land protection and setting a fair tax, the classification of land according to the end use adopted in Ukraine should be reviewed, because, in our opinion, it is still not perfect enough.*

The research objective. *It is necessary to investigate the current land categorization in foreign countries in order to improve it in Ukraine.*

The statement of basic materials. *The article reviews foreign experience of land fund classification depending on geographical position, relief characteristics, water bodies availability, soil types and directions in economic development. Land categorization in Germany, Bulgaria, Turkey, Latvia, China, Spain, Finland, Montenegro, Moldova and Czech Republic was investigated in the article. The given analysis can be useful for solving a number of problems of land resources in Ukraine, among which there are problems of land categorization and defining the legal regime according to the established categories.*

Conclusions. *In order to improve the land management in Ukraine, it is necessary to base the land classification on the functions of land, implement the extension of categories, clearly establish the responsible bodies for each of the categories and review the regulations on restrictions of the land use.*

Key words: *land category; end use; land cadastre.*

Bibl.: 13.

УДК 322.2

Светлана Коваленко, Алина Хархан

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬ НА КАТЕГОРИИ В УКРАИНЕ И ЗАРУБЕЖНЫХ СТРАНАХ

В статье рассмотрен зарубежный опыт классификации земельного фонда в зависимости от географического положения, характеристик рельефа, наличия водных объектов, видов почв и направлений экономического развития. Исследовано разделение земель на категории в Германии, Болгарии, Турции, Латвии, Китае, Испании, Финляндии, Черногории, Молдове и Чехии. Данный анализ может стать полезным для решения ряда проблем в сфере земельных ресурсов Украины, среди которых есть и проблемы в распределении земель по категориям и определении правового режима соответственно установленным категориям.

Ключевые слова: *категория земель; целевое назначение; земельный кадастр.*

Библ.: 13.

Коваленко Світлана Василівна – кандидат педагогічних наук, доцент кафедри геодезії, картографії та землеустрою, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14027, Україна).

Коваленко Светлана Васильевна – кандидат педагогических наук, доцент кафедры геодезии, картографии та землеустройства, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14027, Украина).

Kovalenko Svitlana – PhD in Pedagogical Sciences, Associate Professor of Department of Geodesy, Cartography and Land management, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenka Str., 14027 Chernihiv, Ukraine).

E-mail: svkoval70@gmail.com

ORCID: <http://orcid.org/0000-0001-5829-7132>

ResearcherID: H-4476-2016

Хархан Аліна Віталіївна – студентка, Чернігівський національний технологічний університет (вул. Шевченка, 95, м. Чернігів, 14027, Україна).

Хархан Алина Витальевна – студентка, Черниговский национальный технологический университет (ул. Шевченко, 95, г. Чернигов, 14027, Украина).

Alina Kharkhan – student, Chernihiv National University of Technology (95 Shevchenka Str., 14027 Chernihiv, Ukraine).

E-mail: alinakharkhan@gmail.com