

УДК 349.4

Оксана Ущановська,

здобувач кафедри земельного та аграрного права
Київського національного університету імені Тараса Шевченка,
прокурор відділу нагляду за додержанням законів
органами фіскальної служби управління нагляду
у кримінальному провадженні прокуратури міста Києва,
юрист 2 класу

ПРАВОВІ ФОРМИ ПЛАНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В УМОВАХ ОБ'ЄДНАННЯ ТЕРИТОРІАЛЬНИХ ГРОМАД В УКРАЇНІ

Стаття присвячена аналізу теоретичних і практичних проблем законодавчого забезпечення правових форм планування функціонального використання й охорони земель різних форм власності в умовах об'єднання територіальних громад на основі просторового планування територій. Сформульовані висновки та рекомендації з теми проведеного дослідження.

Ключові слова: використання земель, правові форми планування земель, планування територій, містобудівна документація, генеральний план, детальне планування, зонування, землеустрій, просторове планування, план об'єднаної територіальної громади.

Постановка проблеми в загальному вигляді та її зв'язок із важливими науковими чи практичними завданнями.

Здійснювана в Україні реформа адміністративно-територіального устрою та місцевого самоврядування шляхом децентралізації влади і розширення місцевого самоврядування на основі добровільного об'єднання територіальних громад охоплює всі сфери життєдіяльності територіальних громад, включаючи й планування територій та використання земель з огляду на їх функціональне призначення як головного засобу виробництва у сільському і лісовому господарстві, просторового територіального базису, об'єкта природи і основи формування національної екологічної мережі. З прийняттям закону «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 05 лютого 2015 року [1] у чинному земельному, містобудівному законодавстві виникли колізії і прогалини щодо планування територій і використання земель як у межах, так і за межами територіальних громад, які потребують усунення і подолання шляхом приведення у відповідність до Конституції України законодавства з децентралізації влади і розширення повноважень органів місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин, включаючи й планування використання земель, а також узгодження його з нормами ЗК України та іншими законодавчими актами з питань правових форм планування територій і використання земель в Україні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій з даної теми, виділення не вирішених раніше частин загальної проблеми, яким присвячується стаття.

У сучасних наукових доктринах земельного, аграрного, екологічного, містобудівного права України досліджувались різні аспекти планування земель і територій на місцевому, регіональному і національному рівнях, а саме: а) планування територій як функція державного управління у сфері використання й охорони земель [2, с. 15-27]; б) планування як функція державного регулювання земельних відносин у ринкових умовах [3, с. 349-357]; в) як складник організаційно-правових заходів адміністративно-територіального устрою [4, с. 70-73]; г) як функціонально-правове забезпечення формування і розвитку поселенської мережі [5, с. 224-227; 6, с. 50-59]; д) як основа формування національної екологічної мережі [7, с. 67-74]; е) як правові форми використання земель та територіального планування у містобудуванні [8, с. 164-193; 9, с. 26-31; 10, с. 203-206; 11, с. 173-180; 12, с. 480-486]. У цьому зв'язку значний науковий інтерес становлять праці таких учених, як В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, А. Г. Бобкова, Д. В. Бусуйок, А. П. Гетьман, Н. Ю. Гальчинська, С. В. Єлькін, І. В. Ігнатенко, Н. Л. Ільїна, Т. Г. Ковальчук, Т. О. Коваленко, М. О. Ковальчук, О. М. Ковтун, Д. М. Старостенко, П. Ф. Кулинич, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, В. І. Семчик, В. М. Правдюк, А. І. Ріпенко, М. В. Шульга, та інших учених.

Водночас в українській науці земельно-правового права не було проведено системного і комплексного наукового пошуку правових форм планування земель і територій в умовах об'єднання територіальних громад та ліквідації сільських, селищних і міських рад, передачі земель державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад, а тому залишаються науково не дослідженими можливі юридичні моделі планування земель і територій об'єднаних громад у сучасних умовах, у яких були б визначені основоположні засади планування земель та територій, окреслені об'єкти, суб'єкти і зміст та правові форми планування земель у межах об'єднаних територій, інституційно-функціональне забезпечення планування земель та інші правові, містобудівні, екологічні, соціальні аспекти планування земель.

Формування цілей статті (постановка завдання). З огляду на окреслені теоретичні і практичні проблеми планування земель та сучасний стан наукових розробок, мета цієї статті полягає в тому, аби проаналізувати сучасний стан, тенденції і перспективи законодавчого забезпечення правових форм планування земель в умовах створення об'єднаних територіальних громад і на цій основі сформулювати теоретичні висновки та практичні рекомендації за темою дослідження.

Виклад основного матеріалу дослідження з повним обґрунтуванням отриманих наукових результатів.

У зв'язку з прийняттям закону України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» в Україні відбуваються істотні зміни у здійсненні органами державної влади і місцевого самоврядування владних і самоврядних функцій, а також прав власника на землю від імені Українського народу, які потребують наукового аналізу та фахової оцінки щодо відповідності їх Основному закону держави, включаючи, насамперед, планування у сфері використання й охорони земель як у межах, так і за межами територіальних громад.

Зокрема, законом передбачається утворення об'єднаних територіальних громад. При цьому закон не закріплює юридичного визначення поняття «об'єднана територіальна громада», а також не визначає її правове становище як суб'єкта права власності на землю, природні ресурси, інше майно у разі добровільного об'єднання територіальних громад відповідно до ст. 141 Конституції України.

Виходячи зі змісту ч. 1 ст. 133, ч. 1, 3 ст. 140, ст. 141, ч. 1 ст. 143 Конституції Укра-

їни, статус територіальної громади, яка має право на здійснення місцевого самоврядування як безпосередньо, так і через утворені нею органи місцевого самоврядування, мають жителі тих населених пунктів (сіл, селищ, міст), які мають статус адміністративно-територіальних одиниць. Водночас аналіз змісту норм закону «Про добровільне об'єднання територіальних громад» показує, що об'єднані територіальні громади не визнаються самостійними адміністративно-територіальними одиницями, що, своєю чергою, створює колізії з нормами ЗК України, законів України «Про місцеве самоврядування», «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо правових підстав, умов, форм, юридичних наслідків планування територій громад і земель у їх межах.

Відповідно до ст. 4 цього закону добровільне об'єднання територіальних громад сіл, селищ, міст здійснюється з дотриманням таких умов: у складі об'єднаної територіальної громади не може існувати іншої територіальної громади, яка має свій представницький орган місцевого самоврядування; територія об'єднаної територіальної громади має бути нерозривною, межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися; об'єднана територіальна громада має бути розташована в межах території Автономної Республіки Крим, однієї області; під час прийняття рішень щодо добровільного об'єднання територіальних громад беруться до уваги історичні, природні, етнічні, культурні та інші чинники, що впливають на соціально-економічний розвиток об'єднаної територіальної громади. Крім того, законом передбачено, що адміністративним центром об'єднаної територіальної громади визначається населений пункт (село, селище, місто), який має розвинуту інфраструктуру і, як правило, розташований найближче до географічного центру території об'єднаної територіальної громади. Добровільне об'єднання територіальних громад не призводить до зміни статусу населених пунктів як сільської чи міської місцевості.

Науковий аналіз змісту наведених положень закону «Про добровільне об'єднання територіальних громад» показує, що у цьому законі використовується поняття «територія об'єднаної територіальної громади», юридична природа якого не визначається. Більше того, у законі зазначається, що така територія має бути нерозривною, проте не розкривається сутність цієї ознаки. Також не зовсім зрозумілими є положення закону про те, що межі об'єднаної територіальної громади визначаються по зовнішніх межах

юрисдикції рад територіальних громад, що об'єдналися. Проте за цим законом територія сіл, селищ, міст, які об'єдналися, зберігається. У цьому зв'язку виникають запитання щодо того, які форми територіального планування і планування земель мають використовуватись у разі створення об'єднаної територіальної громади. У ЗК України та у Законі «Про регулювання містобудівної діяльності» про це нічого не сказано [13, с. 198-202].

У чинному земельному законодавстві, як зазначає В. В. Носік, можна виокремити дві правові форми планування території України залежно від того, які землі є об'єктом використання – сільськогосподарського чи несільськогосподарського призначення, а саме: природно-сільськогосподарське районування сільськогосподарських угідь і зонування у межах населених пунктів [14, с. 173]. З таким твердженням вченого не можна погодитися з огляду на закріплені у нормах чинного ЗК України імперативні положення щодо планування земель різних категорій.

Аналіз змісту норм глави 30 «Планування використання земель» ЗК України, а також інших норм чинного ЗК України дозволяє виокремити такі правові форми планування земель, як: розробка і затвердження програм використання і охорони земель, природно-сільськогосподарське районування, використання земель населених пунктів на основі зонування територій сіл, селищ, міст. Пояснюється це тим, що згідно з п. 5 ст. 20 ЗК України 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. При цьому за Законом України «Про землеустрій» планування використання та охорони земель має здійснюватися на основі цільового призначення земель, тобто використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. Відповідно до ст. 39 ЗК України, використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Згідно з п. 1 ст. 41 ЗК України, житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування

земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

Порядок розробки, затвердження і використання містобудівної документації як правових форм планування території і використання земель у межах населених пунктів визначені у Законі «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року [17]. Зокрема, на місцевому рівні планування територій має здійснюватися шляхом розробки і затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів територій. Згідно з п. 3 статті 24 цього закону, у разі відсутності плану зонування або детального плану території передача (надання) земельних ділянок із земель державної і комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється. Також забороняється зміна цільового призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території. Водночас за ст. 20 ЗК України встановлення і зміна цільового призначення земель здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення в порядку, передбаченому ЗК України та Законом України «Про землеустрій». Порівняльний аналіз змісту нормативних положень названих трьох законів показує, що у них закріплені різні юридичні моделі планування земель відповідно до основного цільового призначення за проектами землеустрою та планування функціонального використання земель на основі містобудівної документації, що негативно впливає на вирішення практичних питань і проблем розвитку територій, забудови земель у межах і за межами населених пунктів, здійснення права державної і комунальної власності на землю в умовах, коли у державі відбувається об'єднання територій громад сіл, селищ, міст в одну громаду, коли розпочато процеси передачі з державної до комунальної власності земель сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів.

Зокрема, серед проблем, які виникають нині у діяльності об'єднаних територіальних громад і які потребують законодавчого врегулювання та практичного вирішення, можна назвати невизначеність меж ОТГ, наявність земель державної власності за межами населених пунктів на території ОТГ, неможливість одержання новоствореними радами ОТГ інформації про земельні та інші природні ресурси на території ОТГ, що не дозволяє радам ОТГ забезпечувати планування

використання та охорони земель, залучати інвестиції в освоєння земельних ділянок, забезпечувати резервування земель для розвитку малого і середнього бізнесу, розробляти планувальну документацію на всю територію об'єднаної громади, вирішувати питання відчуження земельних ділянок державної і комунальної власності у приватну власність, захищати права на землю громадян, юридичних осіб, територіальної громади тощо.

Оскільки у чинному земельному, містобудівному законодавстві України не забезпечується вирішення окреслених вище проблем з використанням земель територіальних громад сіл, селищ, міст після їх об'єднання, в рамках надання технічної допомоги Україні з боку США у Кіптівській сільській ОТГ Чернігівської області було проведено пілотний проект з метою надання раді ОТГ практичної допомоги щодо організації та здійснення управління землями в межах територій об'єднаних громад, за наслідками якого було розроблено практичний інструментарій щодо можливих правових форм планування використання та охорони земель, інших природних ресурсів, а саме: Схема сучасного використання земель, Схема обмежень у використанні земель, Схема перспективного використання земель та організації території ОТГ, Схема запланованих заходів щодо раціонального використання та охорони земель, заходи з перспективного використання земель [16, с. 7–8, 23]. Аналіз результатів реалізації названого проекту показує, що розроблені його авторами рекомендації можна вважати теоретично обґрунтованими, оскільки вони спрямовані на запровадження нових правових форм планування земель ОТГ, тому їх реалізація потребує внесення змін до чинного земельного, містобудівного, екологічного та іншого законодавства України, оскільки у ЗК України, Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності», Законі України «Про землеустрій» передбачаються інші правові форми планування земель у межах і за межами населених пунктів без урахування того, що після об'єднання територіальних громад об'єктами планування мають бути всі землі і природні ресурси незалежно від форм власності та використання у межах території об'єднаної громади.

З огляду на наявні негативні тенденції у законодавчому забезпеченні планування земель, Уряд України розробив і вніс на розгляд ВР України проект Закону України «Про внесення змін до закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» № 6403 від 21 квітня 2017 року [17], у якому запропоновано нову концепцію планування земель і територій на основі просторового

планування. Зокрема, у законопроекті передбачаються такі концептуальні зміни: запровадження нових термінологічних визначень, а саме: «просторове планування», «містобудівні потреби», «спільні інтереси» тощо; заміна поняття «містобудівна документація» на поняття «документація з просторового планування»; запровадження таких видів документації, як «план об'єднаної територіальної громади», «проект забудови території» тощо; розробка і впровадження правил забудови, графічну частину яких має складати план зонування території, розробки схем планування територій на регіональному рівні, а також інші положення з питань планування територій. При цьому просторове планування пропонується розглядати як сукупність дій органів місцевого самоврядування та виконавчої влади щодо визначення територій для розселення, місць застосування праці, відпочинку та оздоровлення, інженерно-транспортної інфраструктури, інших об'єктів шляхом розроблення, затвердження документації з просторового планування та дотримання її рішень.

У названому законопроекті пропонується внести зміни до чинного земельного та містобудівного законодавства щодо правових форм планування використання та охорони земель на основі просторового планування територій ОТГ. Зокрема, передбачається, що планування територій на місцевому рівні має здійснюватися шляхом розроблення, затвердження та реалізації генеральних планів населених пунктів, планів об'єднаних територіальних громад, детальних планів території та внесення змін до них у порядку, передбаченому законом. При цьому у законопроекті пропонується змінити організаційну структуру планувальної документації з просторового планування. Якщо у чинному містобудівному законодавстві України передбачена організаційна модель взаємозв'язку планувальної документації на місцевому рівні, яка включає в себе генеральний план населеного пункту, детальний план території населеного пункту, план зонування території з містобудівними умовами й обмеженнями та містобудівний регламент, то у проекті закону передбачається схема документації з просторового планування територій як у межах, так і за межами населених пунктів у трьох правових формах, серед яких є план об'єднаної територіальної громади.

Зокрема, у законопроекті пропонується, що план ОТГ є видом документації з просторового планування на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування дострокового прогнозування, координації планування соціально-економічного розвитку ОТГ при

короткостроковому та середньостроковому плануванні забудови території. Змістову частину такого плану становлять принципи і напрями планувальної організації, функціональне призначення території, формування єдиної системи громадського обслуговування населення, організація інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, охорони навколишнього природного середовища, охорони та збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища історичних населених пунктів. План ОТГ має складатися з текстових та графічних матеріалів, які мають відображати елементи існуючого використання території, основні креслення чинних генеральних планів населених пунктів, функціональне зонування території, території для перспективних містобудівних потреб, наявні та проектні межі ОТГ та її населених пунктів. Вимоги документації з просторового планування, проектні рішення, план заходів з реалізації документації з просторового планування на відповідному рівні є обов'язковими для виконання всіма суб'єктами містобудування. Тому розроблення проектів забудови території мікрорайонів, кварталів, комплексів забудови, окремих земельних ділянок, відведення, вилучення земельних ділянок, встановлення та зміна їх цільового призначення, розміщення об'єктів будівництва, реконструкція забудови, проектування меж і споруд інженерно-транспортної інфраструктури та інженерного забезпечення мають здійснюватися виключно відповідно до затвердженого детального плану території.

Запропоновані Урядом України зміни наявної законодавчої моделі щодо планування земель і територій на основі просторового планування не сприймаються однозначно так, як вбачають автори законопроекту, оскільки залишаються невирішеними питання щодо правових форм планування земель сільськогосподарського, рекреаційного, лісогосподарського, оздоровчого призначення, водного фонду, природно-заповідного фонду та інших категорій земель, які не підлягають забудові або ж будівництво об'єктів на яких має здійснюватися з урахуванням встановлених законом заборон і обмежень. Також варто зазначити, що внесення запропонованих змін до Закону «Про регулювання містобудівної діяльності» не вирішує системної проблеми щодо планування земель за основним цільовим призначенням відповідно до вимог чинного ЗК України та функціонального використання земель на основі просторового планування територій. Тому вбачається за доцільне у цьому законопроекті передбачити одну

юридичну модель планування земель не лише для містобудівної діяльності, а й для інших потреб економічного, екологічного, соціального, демографічного, оздоровчого, природно-заповідного та іншого характеру.

Висновки з дослідження і перспективи подальших розвідок у даному науковому напрямі.

Резюмуючи викладене, можна зробити загальний висновок про те, що здійснювана в Україні децентралізація влади та дерегуляція бізнесу охоплюють усі сфери життєдіяльності сільських, селищних, міських громад у процесі їх об'єднання в єдині територіальні громади, включаючи й планування земель у нових територіальних межах. Проведений науково-практичний аналіз законодавчого забезпечення реалізації правових форм планування земель і територій показує, що у чинному земельному та містобудівному законодавстві по-різному регулюються відносини з розробки, затвердження і застосування містобудівної документації у механізмі правового регулювання земельних відносин, а також не враховуються сучасні тенденції і явища, пов'язані з утворенням об'єднаних територіальних громад як нових суб'єктів права комунальної власності на землю, формування територій ОТГ нових об'єктів просторового, що негативно впливає на залучення інвестицій у розвиток територій, забезпечення права кожного на доступ до інформації про земельні ділянки та інші природні ресурси на території ОТГ, на здійснення суб'єктивних прав на земельні ділянки громадянами та юридичними особами, на захист земельних прав всіх учасників земельних правовідносин. У цьому зв'язку вбачається за доцільне розробити і законодавчо закріпити єдину правову форму планування земель ОТГ, відповідно до якої має забезпечуватись функціональне використання та охорона земель усіх форм власності на землю на основі просторового планування територій у межах об'єднаних територіальних громад.

Список використаних джерел:

1. Відомості Верховної Ради. – 2015. – № 13. – Ст. 91.
2. Андрейцев В. І. Правовий режим землі як основного національного багатства (коментар до ч. 1 ст. 1 Земельного кодексу України) / В. І. Андрейцев // Законодавство України : науково-практичні коментарі. – К.: Укр.інф.-прав. Центр, 2002. – № 4. – С. 15–27.
3. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В. В. Носік. – Юрінком Інтер, 2006. – С. 349–357.

4. Кубах С. М. Організація територіального планування на сучасному етапі розвитку земельних відносин / С. М. Кубах // Землевпорядний вісник. – 2001. – № 4. – С. 70–73.

5. Ущатовська О. І. Правові проблеми планування розвитку сільської поселенської мережі / О. І. Ущатовська // Правові проблеми розвитку сільських територій України : матеріали Круглого столу, присвячені пам'яті відомого вченого-правознавця, члена-кореспондента НАН України, академіка НАПрН України В. І. Семчика (м. Київ, 9 грудня 2015 року). – Київ, Видавництво «Прінт-Сервіс», 2015. – С. 224–227.

6. Єрмоленко В. М. Особливості формування категорії «сталій розвиток сільських територій» / В. М. Єрмоленко // Науковий вісник НУБіП України. – Вип. 156. – 2010. – С. 50–59.

7. Єлькін С. В. Правове забезпечення ландшафтної організації території / С. В. Єлькін // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. – 2013. – Том 26 (65). – № 1. – С. 67–74. – Серия «Юридические науки».

8. Ігнатенко І. В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів : монографія / І. В. Ігнатенко; під заг. ред. проф. М. В. Шульги. – Харків : Видавництво «Фінарт», 2014. – С. 164–193.

9. Ковтун О. М. Форми планування використання та охорони земель за законодавством України / О. М. Ковтун // Вісник Академії адвокатури України. – 2011. – № 2. – С. 26–31.

10. Ільїна Н. Л. Зонування територій як правовий засіб забезпечення екологічної безпеки містобудівної діяльності / Н. Л. Ільїна // Законодавство України : проблеми та перспективи розвитку: зб. матеріалів міжнар. наук. конф. (27.01. – 30.01.2007, м. Косів, Івано-Франківськ обл.). – Вип. 8. – К.: Б.В., 2007. – С. 203–206.

11. Правдюк В. М. До питання про співвідношення понять містобудівного зонування та цільового призначення земель / В. М. Правдюк // Вісник Вищої ради юстиції. – 2013. – № 2. – С. 173–180.

12. Ріпенко А. І. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах / А. І. Ріпенко // Держава і право. Юридичні і політичні науки / голова редкол. Ю.С. Шемшученко. – Вип. 47. – К.: Ін-т держави і права НАН України, 2010. – С. 480–486.

13. Ущатовська О. І. Правові проблеми планування земель на територіях об'єднаних територіальних громад / О. І. Ущатовська // Від правової охорони природи Української РСР до екологічного права України : збірник тез Всеукраїнської науково-практичної конференції (26 травня 2017 р., м. Київ) / укладач В. В. Носік [та ін.] ; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – Чернівці : Кондратьєв А. В., 2017. – С. 198–202.

14. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : дис. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / Носік В. В. – С. 173.

15. Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.

16. Практичний інструментарій управління землями об'єднаних територіальних громад, 2017. – 76с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://drive.google.com/file/d/1ZyoXhB5qDOgKVvDvMzZr-Zwk4G2Yre8n/view>.

17. Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

18. Офіційний веб-портал Верховної Ради України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=61676

Стаття посвячена аналізу теоретических и практических проблем законодательного обеспечения правовых форм планирования функционального использования и охраны земель разных форм собственности в условиях объединения территориальных громад на основе пространственного планирования территорий. Сформулированы выводы и рекомендации по теме проведенного исследования.

Ключевые слова: использование земель, правовые формы планирования земель, планирование территорий, градостроительная документация, генеральный план, детальное планирование, зонирование, землеустройство, пространственное планирование, план объединенной территориальной громады.

The article is devoted to the analysis of theoretical and practical problems of legislative provision of legal forms of planning of functional use and protection of lands of different forms of ownership in the conditions of association of territorial communities on the basis of spatial planning of territories and formulation of conclusions of the recommendation on the topic of the study.

Key words: land use, legal forms of land planning, territory planning, urban planning documentation, master plan, detailed planning, zoning, land planning, spatial planning, plan of the united territorial community.

