

Ігнатенко І.В.,
стажист-дослідник
кафедри земельного та аграрного права, Національний
університет «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»,
м. Харків

Правові аспекти реалізації зонування земель у межах населених пунктів

Сьогодні в Україні налічується 29904 населених пунктів з населенням понад 46,8 млн. жителів. Їхня площа дорівнює 7,3 млн. га, що становить 12 % земельного фонду України. Землі населених пунктів хоча і не визнаються за чинним Земельним кодексом України (далі – ЗК України) окремою категорією, однак територію населеного пункту без перебільшення можна визнати як найскладнішу і за складом земель та їх функціональним використанням, і за формами власності та обмеженням прав власності на землі, і за колом проблемних питань як соціально-економічного, так і екологічного характеру. Ефективне вирішення зазначених та багатьох інших питань організації планування і розвитку територій населених пунктів можливо забезпечити в рамках реалізації заходів із зонування земель.

Чинний ЗК України недостатньо враховує ту важливу ознаку, що земля виступає просторово-територіальною базою, тобто операційною основою для

¹³ Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. – К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – С. 103.

розміщення і функціонування населених пунктів, зокрема сільських населених пунктів, селищ та міст, хоча це чітко впливає з аналізу чинного земельного законодавства. Скажімо, чинний раніше ЗК України містив спеціальний розділ «Землі населених пунктів», у якому, зокрема, були зосереджені норми : про землі міст (ст. 63); землі селищ міського типу (ст. 64); землі сільських населених пунктів (ст. 65).¹ Новий ЗК України не враховує цих особливостей, чим збіднів зміст регулюючих норм у цій частині, і виділяє окрему категорію земель житлової та громадської забудови (ст. 38-42).²

Але виділення даної категорії є методологічно невірним, оскільки зазначені землі згідно зі ст. 38 ЗК України виступають лише складовою частиною земель населених пунктів. Крім земель житлової та громадської забудови, у населених пунктах зосереджені земельні ділянки промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних, історико-культурних об'єктів; об'єктів комунального господарства; водогосподарського, лісогосподарського та сільськогосподарського використання; загального користування.

Мотивом законодавчої заміни категорії "землі населених пунктів" на "землі житлової та громадської забудови" було те, що категорія земель населених пунктів виділялася, на думку багатьох вчених, не за критерієм цільового призначення, а за критерієм територіального розміщення.³ Чинний ЗК України і при виділенні земель житлової та громадської забудови не відмовився від критерію територіального розміщення: до даної категорії земель відносяться землі лише в межах населених пунктів.

Отже ця категорія земель не поширюється на земельні ділянки під поселеннями за межами населених пунктів. Між тим, будинки та споруди можуть знаходитися і поза межами населених пунктів. Однак, в жодному

¹ Земельний кодекс України від 18.12.1990 р. № 561-ХІІ // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 98.

² Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України : Актуальні проблеми практичної теорії. – 2-ге вид., випр. – К.: Знання, 2007. – с. 136.

³ Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К: Алерта ; ЦУЛ, 2011. – с. 443.

нормативно-правовому акті не передбачено такої заборони, тобто діє загальне правило, яке надає право будь-якому власнику землі землекористувачу споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Правовий режим земель поселень за межами населених пунктів має чимало прогалин, що призводить до численних зловживань.

Виділення в складі земель населених пунктів земель громадської забудови не узгоджується із прийнятим у планувальній діяльності зонуванням земель населених пунктів.

Згідно з ст. 180 ЗК України, зонування земель здійснюється у межах населених пунктів.⁴ При зонуванні встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах окремих зон. Кожна функціональна зона набуває певного узагальненого цільового призначення (наприклад, житлова, промислова, соціально-культурна, рекреаційна зони тощо). Тому власник земельної ділянки має право вибору її цільового використання в межах переліку видів цільового використання земель, встановлених для функціональної зони.

Зонування території населених пунктів тісно пов'язане з містобудівною документацією. Тому зонінгові правила, як відмічається в літературі, є своєрідним механізмом застосування рішень генерального плану до окремих земельних ділянок та будівельних проектів з метою забезпечення цілеспрямованого розвитку населеного пункту.

Підсумовуючи наведене, слід відзначити, що зонування земель не може бути покладене в основу обґрунтованого виокремлення земель громадської забудови. Тому виникає необхідність у виділенні такої категорії як «землі населених пунктів» та у прийнятті спеціального закону, який би зафіксував особливості правового режиму земель усіх категорій, що знаходяться в межах міст, селищ та сіл, у тому числі специфіку планування та зонування цих земельних територій.

⁴ Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27



Міністерство освіти і науки, молоді та спорту України
Київський національний університет імені Тараса Шевченка
Юридичний факультет
Кафедра земельного та аграрного права
Кафедра екологічного права



РОЗВИТОК НАУК ЗЕМЕЛЬНОГО, АГРАРНОГО, ЕКОЛОГІЧНОГО ТА ПРИРОДОРЕСУРСНОГО ПРАВА

**ЗБІРНИК НАУКОВИХ ПРАЦЬ
КРУГЛОГО СТОЛУ
19 жовтня 2012 року**

Київ – 2012

Редакційна колегія:

Балюк Г.І., д.ю.н., проф., член-кореспондент НАПрН України

Краснова М.В., д.ю.н., проф.;

Мірошниченко А.М., д.ю.н., проф.;

Носік В.В., д.ю.н., проф., член-кореспондент НАПрН України

Матеріали, надіслані на круглий стіл, розглянуті редакційною колегією.

Розвиток наук земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права

[Електронний ресурс] : Збірник наукових праць Круглого столу (19 жовтня 2012 р.) / за ред. Г.І. Балюк, М.В. Краснової, А.М. Мірошниченка, В.В. Носіка. – 2012. – Режим доступу:

<http://law.univ.kiev.ua/science.html>

Видання містить матеріали Круглого столу, проведеного за ініціативи кафедр екологічного права і земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка та за підтримки Міжнародного правового центру «Euron» 19 жовтня 2012 р. В наукових повідомленнях висвітлені теоретичні основи та проблеми наук земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права.

Матеріали Круглого столу будуть корисними для науковців, представників органів державної влади та місцевого самоврядування, громадськості, студентів юридичних та інших навчальних закладів, всім небайдужим до проблем законотворення та удосконалення чинного земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права в Україні.