

**Шульга М.В.,**  
*доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## **ДЕЯКІ АСПЕКТИ ОБІГУ ЗАБУДОВАНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

В сучасних умовах питання щодо обігу земель та прав на них актуалізується. Воно стосується не тільки земель сільськогосподарського призначення, а й інших земель, зокрема земельних ділянок, призначених для містобудівних потреб, та забудованих земель. Ринок нерухомості і зокрема забудованих земель стимулює розвиток багатьох галузей економіки держави. Його розвиток пов'язаний з лібералізацією та розумним правовим регулюванням.

Проблема формування обігу забудованих земель нерозривно пов'язана з проблемою функціонування нерухомості взагалі. Мова йде, зокрема, про зв'язок земельного та містобудівного законодавства, реалізацію правових приписів щодо зонування земель у межах населених пунктів, обліку об'єктів нерухомого майна, а також інституційного забезпечення перетворень.

Безперечно, що обіг земель різних категорій має характеризуватися притаманними йому специфічними рисами. У зв'язку з цим особливої уваги потребує включення до обігу земельних ділянок, які використовуються під забудову або вже забудовані об'єктами нерухомості.

Як відомо, важливим елементом стимулювання ринку забудованих земельних ділянок та прав на них повинно стати значне спрощення процедури виникнення права на забудову земельних ділянок та зміни цільового призначення земельних ділянок. В цьому напрямку законодавцем внесені певні зміни до чинного законодавства. Так, згідно зі ст. 20 ЗК України в редакції від 02.07.2013 р. зміна цільового призначення земельних ділянок державної, комунальної або приватної власності здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Даною нормою також встановлено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються їх власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до

використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Практичне спрощення земельних процедур, пов'язаних із забудовою земельних ділянок, може бути пов'язане з відмовою від індивідуальних дозволів, які сьогодні отримує особа «в ручному режимі», та переходом до зонування територій. Йдеться, зокрема, про розробку таких загальних правил, наявність яких не вимагає індивідуального розгляду або зміни цільового призначення земельної ділянки. Відповідна ділянка вже розташована в певній зоні, і її цільове призначення визначено зарані в плані зонування земель.

Принципові положення щодо зонування земель у межах населених пунктів закріплені ст. 180 ЗК України. Сутність зонування земель полягає в тому, що при його здійсненні згідно з наведеною нормою встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Викладене актуалізує прискорення прийняття спеціального закону, який має детально та всебічно врегулювати відносини щодо зонування земель у межах населених пунктів.

У процесі сучасного реформування земельних відносин у межах населених пунктів мають бути забезпечені інтереси головних учасників цих відносин - власників будинків, будівель і споруд, приватних власників земельних ділянок; добросовісних набувачів нерухомості; інвесторів (забудовників), які вкладають грошові кошти в будівництво, а також держави та територіальних громад.

Проблема забезпечення інтересів власників будинків, будівель та споруд може бути вирішена шляхом формування правової конструкції єдиного об'єкта нерухомості на основі права на земельну ділянку. Саме в цьому випадку буде чітко визначена доля земельних поліпшень, тобто зміни якісних характеристик земельної ділянки внаслідок розташування в її межах будинків, будівель, споруд, об'єктів інженерної інфраструктури, багаторічних насаджень та ін., а також внаслідок господарської діяльності або проведення певного виду робіт.

З метою захисту прав власників будинків, будівель і споруд було б доцільним передати забудовані земельні ділянки, що перебувають у державній чи комунальній власності, власникам розміщених на них об'єктів нерухомості.

Забезпечення інтересів інвесторів (забудовників) пов'язане із запровадженням у практику більш простої та зрозумілої системи про-

ходження інвесторами відповідних етапів погодження і отримання дозвільної документації на реалізацію інвестиційних проектів. Це має усунути існуючі перешкоди на шляху інвестицій у вітчизняну економіку та дозволить скоротити тривалість підготовчого етапу інвестиційного процесу, пов'язаного з використанням землі під забудову.

В даному випадку йдеться про активізацію використання процедур земельних торгів по наданню в користування чи передачі у власність сформованих земельних ділянок інвесторам; забезпечення можливості отримання інвесторами довгострокових прав на сформовані земельні ділянки до початку розробки проектної документації; реалізацію принципу «єдиного вікна» стосовно різних видів державної експертизи, яку за дорученням інвестора має проводити відповідний уповноважений орган, та ін.

Важливим інструментом забезпечення інтересів держави і територіальних громад виступає реформування системи платежів за землею та іншу нерухомість. В результаті такого реформування має бути реалізований принцип єдності земельних ділянок і нерозривно пов'язаних з ним інших об'єктів нерухомості. Розроблення та реалізація єдиних правил плати за ці об'єкти повинно стимулювати ефективне використання землі та об'єктів нерухомості.

Окремої уваги потребує економічне стимулювання інвестицій у будівництво шляхом зниження розміру орендної плати за використання земельних ділянок під забудову, що перебувають у державній або комунальній власності, а також земельного податку в межах нормативних строків будівництва і їх підвищення при порушенні цих строків.

*Анісімова Г.В.,  
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого,  
к.ю.н., доцент кафедри екологічного права*

### ***ПРАВОВІ ФОРМИ ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ: ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ***

Відповідно до ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» використання природних ресурсів в Україні здійснюється в порядку загального і спеціального використання остан-