

Список літератури: 1. Аграрне право України: Підруч. / За ред. *Погрібного О.О.* – К.: Істина, 2007. – 448 с. 2. Аграрне право України: Підруч. / За ред. *Єрмоленка В.М.* – К.: Юрінком Інтер, 2010. – 606 с. 3. *Захаров А.Л.* Межотраслевые принципы права: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.01. – Казань, 2003. – 31 с. 4. *Козырь М.И.* Аграрное право России: проблемы становления и развития. – М.: Право и гос-во, 2003. – 208 с. 5. Философский энциклопедический словарь / Ред.-сост.: *Е.Ф.Губский, Г.В.Кораблева, В.А.Лутченко.* – М.: ИНФРА-М, 2006. – 576 с. 6. *Чубуков Г.В.* Правовое регулирование труда работников сельскохозяйственных предприятий. – М.: Наука, 1980. – 245 с.

О СИСТЕМЕ ПРИНЦИПОВ АГРАРНОГО ПРАВА Савченко А.И.

Статья посвящена исследованию системы современных принципов аграрного права. Дается определение системы, предлагается система принципов аграрного права. Отдельно выделен принцип приоритетности развития сельского хозяйства.

Ключевые слова: принципы, принципы права, аграрное право, система принципов аграрного права, приоритетность, сельское хозяйство.

ABOUT SYSTEM OF PRINCIPLES OF AGRARIAN LAW Savchenko G.I.

The article is devoted research of the system of modern principles of agrarian law. The decision of the system is given, the system of principles of agrarian law is offered. Principle of priority of development of agriculture is separately selected.

Key words: principles, principles of law, agriculture law, system of principles of agrarian law, priority, agriculture.

Надійшла до редакції 18.05.2011 р.

УДК 349.4

І.В.Ігнатенко, аспірантка
*Національний університет «Юридична академія
України імені Ярослава Мудрого», м. Харків*

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ГАРАНТУВАННЯ ІНВЕСТИЦІЙ У СФЕРУ МІСТОБУДУВАННЯ

Сучасні капіталовкладення, пов'язані з розвитком підприємницької діяльності, передбачають будівництво, придбання або оренду об'єктів нерухомості. Така діяльність і відповідні ін-

вестиції в житлову нерухомість складають ринок нерухомості й виступають одним із вагомих компонентів успішної економіки держави. Ринок нерухомості, наприклад, країн Західної Євро-

пи функціонує належним чином безпосередньо завдяки інфраструктурі покладеній у його підґрунтя. Доволі важливим елементом даної інфраструктури є сфера містобудування, функціонування якої безпосередньо пов'язано із зонуванням земель.

Зонування земель виступає інструментом планування, який перш за все дозволяє громаді конкретного населеного пункту розсудливо переорієнтувати нове будівництво для зведення до мінімуму незапланованого перевантаження на громадські послуги. Це не тільки створюватиме належні умови для інвестування у сферу містобудування, а й сприятиме новим капіталовкладенням у будівництво об'єктів останнього шляхом суттєвого скорочення пошуків відповідних місць їх розташування, а також стимулюватиме інвестиції в землю й будівництво цих об'єктів.

Загальні засади правової регламентації відносин зонування містяться у ЗК України (гл. 30). Але детального правового їх регулювання в науці Земельного права поки що бракує. Прийняття сучасної розгорнутої системи зонування в Україні та формування відповідного правового підґрунтя дозволять прискорити зведення житлових та інших об'єктів містобудування в містах, що, у свою чергу, забезпечить процвітання економіки міст.

Проблемні питання правової регламентації планування й зонування земель у межах населених пунктів все частіше привертають увагу представників науки земельного права, серед яких можна назвати таких, як Є.О.Іванова, Р.І. Марусенко, А.І.Ріпенко, Н.І.Ільїна та ін.

Метою даної публікації є дослідження правових гарантій інвестування у сферу містобудування шляхом зонування земель у межах населених пунктів для внесення пропозицій, спрямованих на вдосконалення земельного законодавства щодо цього питання.

На сьогодні містобудування в Україні зазнає глобальних перетворень на організаційному, правовому й науково-технічному рівнях. На перший план виходять проблеми зонування земель у межах населених пунктів. Негайного й серйозного реформування потребує один з важливих аспектів містобудування, безпосередньо пов'язаний із зонуванням, — система дозвільна й погоджувальна в будівництві. Саме від вирішення цих проблем значною мірою залежать інвестування в царину містобудування й відповідні гарантії для інвесторів.

Зонування земель становить собою здійснюваний відповідно до закону поділ території міста чи іншого населеного

пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення в них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентації типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах зони, та ін. Поряд з такими засобами, як бюджет, податки й викуп ділянок для суспільних потреб, зонування території є вагомим інструментом планування розвитку населеного пункту [3, с. 50].

Водночас частішають конфліктні ситуації між мешканцями, місцевою владою й інвесторами-забудовниками стосовно розміщення об'єктів будівництва різного призначення, оскільки на місцях бракує необхідної документації з планування території, чіткої стратегії їх забудови на перспективу. Це дозволяє на підставі обґрунтування містобудівництва приймати волюнтаристські рішення в інтересах тих чи інших політичних сил, наслідком чого стало поширення корупції, хаотична забудова територій, спотворення історичного обличчя міст.

Світова практика свідчить, що для поліпшення інвестиційного клімату у сфері містобудування, збереження пам'яток культурної спадщини найбільш ефективним є запровадження зонінгу— затвердженого відкритого плану зонування насе-

леного пункту з чіткими регламентами забудови кожної зони. Зонінг — це сучасна специфічна форма планування використання земель населених пунктів.

В Україні не існує окремого закону про зонування. Хоча ст.180 ЗК України [1; 2002. — № 3-4. — Ст. 27] прямо передбачає, що відносини зонування земель мають регулюватися спеціальним законом. На сьогодні окремі аспекти зонування земель регламентуються значною кількістю нормативно-правових актів різного рівня. Ідеться, зокрема, про Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності»[5; 2011.— № 18.— Ст. 735], «Про землеустрій» [1; 2003. — № 36. — Ст. 282], «Про основи містобудування» [1; 1992. — № 52. — Ст. 683], «Про Генеральну схему планування території України»[1; 2002. — № 30. — Ст. 204]. Окрім того, ці питання врегульовані Порядком здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. [5; 2004. — № 21. — Ст. 1429], Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затвердженими наказом МОЗ України від 19 червня 1996 р. [2]. У такій ситуації актуалізується

завдання систематизації всього масиву правових норм, присвячених зонуванию земель у межах населених пунктів, особливо в містах.

Необхідність ухвалення закону про зонування земель випливає з положень ст. 180 ЗК України, чинна редакція якої передбачає цей процес лише в межах населених пунктів. Із змісту статті випливає, що таке зонування визначає допустимі види забудови й іншого використання земельних ділянок у межах зон згідно з місцевими правилами забудови. Правовий режим останніх і плану зонування як складника правил забудови визначає законодавство України про впорядкування містобудівної діяльності (зокрема, ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Таким чином, сьогодні ЗК України розглядає зонування як специфічну діяльність, що знаходиться на перетині 2-х галузей — землеустрою і планування територій. Хоча за чинною редакцією ст.180 ЗК України та ст.18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» план зонування слід вважати містобудівною документацією, вона нерозривно пов'язана з документацією із землеустрою.

Зонінг — локальний нормативний акт, яким установлюються порядок планування, а також пе-

релік усіх допустимих видів, умов та обмежень забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Практика свідчить, що для інвестора питання власності на земельну ділянку, можливості її використання згідно з обраним видом господарської діяльності є першочерговим. Саме цей вагомий чинник обумовлює, врешті-решт, прийняття рішення про започаткування інвестиційного проекту.

За визначенням експертів, на сьогоднішній день отримання відповідного дозволу на забудову конкретної земельної ділянки, яка знаходиться в користуванні чи власності тієї чи іншої фізичної чи юридичної особи, а тим більше яка ще не належить інвесторові, вимагає значних витрат часу й коштів на подолання багатоступінчастих бюрократичних процедур. При цьому позитивне вирішення такого питання для фізичної або юридичної особи, а тим більше для інвестора не підкріплено жодними гарантіями. При негативній відповіді з боку уповноваженого органу інвестор не може звернутися до суду, оскільки не існує критеріїв правового вирішення суперечки бракує правового документа з чіткими характеристиками й параметрами дозволених змін нерухомості на конкретній земельній ділянці.

Зонування території становить собою такий спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних з нею. Саме ця група ділянок складає функціональну зону. Кордони таких зон мають збігатися з лініями вулиць. Вони проходять паралельно з ними на певних відстанях або ж співпадають з межами інших земельних ділянок. Незважаючи на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, зона житлова, промислова, соціально-культурна, рекреаційна тощо), для кожної з них встановлюється певний набір допустимого цільового використання земельних ділянок у межах зони. Тому власник земельної ділянки або її користувач має право вибору її конкретного цільового використання в межах переліку видів цільового використання земель, встановленого для функціональної зони [6, с. 482].

Можливість вибору і зміни власником (користувачем) земельної ділянки її цільового використання є чинником, що стимулює інвестиційну діяльність. Адже у випадку зниження прибутковості певного виду діяльності на земельній ділянці її власник (користувач) може без

отримання додаткового дозволу змінити вид такої діяльності на більш прибутковий без зміни цільового призначення ділянки.

Функціонувальне зонування території населених пунктів тісно пов'язано з їх генеральними планами. Тому зонінгові правила виступають своєрідним механізмом дотримання рішень генерального плану щодо окремих земельних ділянок і будівельних проектів з метою забезпечення цілеспрямованого розвитку населеного пункту. Ці правила конкретизують положення генерального плану даного населеного пункту.

Створення зонінгу в містах сприятиме поступовому вдосконаленню традиційних генеральних планів містобудування. Зонінг міста відрізняється від генерального плану тим, що останній окреслює досить конкретні і єдино можливі вимоги до території та її планування. Адже вимоги, які закладаються в цьому плані, розраховані на тривалий період, а тому об'єктивно не завжди вдається їх чітко дотримуватись. Це давно зрозуміли в розвинених країнах, де понад сторіччя культивується функціональне зонування території міста. У таких країнах зонінг фактично зведено в ранг закону. При цьому зазначені його вимоги поширюються не на кожну окрему земельну ділянку,

а на їх множинність, яка, як уже підкреслювалось, формує певну функціональну зону [4, с. 25].

Основна мета впровадження зонінгових правил полягає в правовому унормуванні чинним законодавством процесів регулювання використання земель у межах населених пунктів за ринкових умов із забезпеченням взаємопогодження приватних, громадських і державних інтересів у цій царині, спрощення й відкритості дозвольно-погоджувальної системи на будівництво об'єктів містобудування. Реалізація наведеної мети сприятиме: (а) стимулюванню інвестиційної активності фізичних і юридичних осіб, (б) ефективному здійсненню генеральних планів населених пунктів, (в) раціональному використанню їх територій під діючим державним і громадським контролем, (г) установленню правових гарантій щодо забудови земельних ділянок для власників та осіб, бажаючих придбати право власності на землю чи інші об'єкти нерухомості.

Вивчення змісту зонінгових правил дозволяє стверджувати, що міські ради та їх виконкоми матимуть достатні підстави для: (а) вирішення питання стосовно розташування і проектування нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудуван-

ня й упорядкування територій; (б) вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи в користування земельних ділянок; (в) отримання дозволу на будівництво об'єктів містобудування; (г) встановлення на відповідних територіях режиму використання земель, передбачених для містобудівних потреб; (д) надання заінтересованим фізичним і юридичним особам єдиних умов та обмежень щодо забудови земельних ділянок, вихідних даних на проектування об'єктів містобудування, а також дозволів на їх будівництво.

Як бачимо, зонування територій фактично виступає принципово відмінним засобом забезпечення вимог суспільства у використанні земельних ділянок для задоволення різних потреб у землі, перш за все під забудову.

Запровадження зонінгового підходу до розподілу земель викликає необхідність внесення суттєвих змін у правове впорядкування цільового використання земельних ділянок. По-перше, треба прискорити підготовку і прийняття Закону України «Про зонування території населених пунктів». По-друге, із введенням зонінгового регламентування використання земельних ділянок на території населених пунктів, як це передбачено ст. 180 Земельного кодексу, мають бути внесені істотні зміни

до статей 20 і 21 Кодексу, якими регулюється встановлення цільового призначення земельних ділянок.

Зонування земель дозволить: (а) розширити можливості інвестицій у містобудівну сферу; (б) гарантувати права інвесторів; (в) своєчасно вирішувати проблеми узгодження інтересів держави, суспільства і приватних осіб; (г) забезпечувати пріоритет інтересів територіальної громади конкретного населеного пункту.

Таким чином, зонування земель у межах населених пунктів створюватиме умови для: (а) бізнесу — суттєвими капіталовкладеннями в містобудівну галузь; (б) територіальної громади — інструментом планування, що дозволить останній раціонально переорієнтувати нове будівництво на зведення до мінімуму незапланованого перевантаження на громадські послуги, на мож-

ливість покращати умови проживання для мешканців громади, на відкритий доступ до інформації про землю; (в) інвестора — скороченням пошуків відповідних місць розташування об'єктів містобудування, спрощенням процесу будівництва, наданням чітких майнових прав на земельну ділянку, можливістю вибору і зміни її цільового призначення. Тим самим будуть забезпечені інтереси бізнесу, територіальної громади й інвесторів.

Усі перелічені аргументи достатньо переконливо свідчать на користь зонування земель як дійового механізму формування прозорого, зрозумілого, сприятливого інвестиційного клімату в містах і регіонах України. Перспективою подальших наукових розвідок у напрямку обговорюваних проблем може стати відповідне поглиблене вивчення окремих питань зонування земель.

Список літератури: 1. Відомості Верховної Ради України. 2. Інформаційно-аналітичний центр «ЛІГА», ТОВ «ЛІГА ЗАКОН». — 2011 [Електрон. ресурс].—Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/ed_2007_07_02/an/51/REG1404.html. 3. Кулинич П.Ф. Оцінка стану земельного законодавства України та перспективи його розвитку//Аналітично-дорадчий центр Блакитної стрічки ПРООН.— 2007. — С. 50-53. 4. Нестеренко Г.Б. Функціональний зонінг – основа планування та забудови міських земель // Містобудування та територіальне планування. — 2009. — № 34. — С.25-27. 5. Офіційний вісник України. 6. Ріпенко А.І. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах // Держава і право. — 2010. — Вип. 47. — С. 480-485.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ГАРАНТИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В СФЕРУ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА

Игнатенко И.В.

Анализируются нормы земельного законодательства, регулирующие зонирование территорий населенных пунктов, обосновываются предложения, направленные на их усовершенствование.

Ключевые слова: зонирование, планирование, территории, инвестиции, земли.

LEGAL GROUDS FOR GUARANTEEING INVESTMENTS IN THE SPHERE OF TOWN PLANNING

Ignatenko I.V.

The norms of the land legislation which regulate zoning of territory of settlements are analysed, suggestions, directed at their improvement are grounded.

Key words: zoning, planning, territories, investments, lands.

Надійшла до редакції 03.06.2011 р.

УДК 349.4

Т. Г. Варшамян, здобувач
при кафедрі екологічного права
Національний університет «Юридична академія
України імені Ярослава Мудрого», м. Харків

ОСОБЛИВОСТІ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН

Суттєве оновлення галузевого вітчизняного законодавства (цивільного, екологічного, земельного та ін.), а також розширення кола і змісту суб'єктивних прав громадян призвело до широкого тлумачення захисту прав, не зводючи його лише до їх охорони традиційними засобами.

Указане питання свого часу було предметом дослідження таких учених, як В. І. Андрейцев, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейба, П. Т. Філюк, М. В. Шульга та ін.

Глава 23 Земельного кодексу України (далі – ЗК) сконцентрувала відповідні правові приписи, повністю присвячені захисту суб'єктивних прав на землю, що, як слушно підкреслюється в правовій літературі [4, с. 191], надає

можливість стверджувати про формування земельно-правового інституту захисту суб'єктивних земельних прав. В основу його формування покладені фундаментальні положення цивільно-правової спрямованості. Це зумовлено не тільки законодавчим визнанням земельних ділянок об'єктом нерухомості (ст. 181 Цивільного кодексу України), а й низкою інших важливих чинників, що знайшли своє закріплення у гл. 23 ЗК України «Захист прав на землю».

Конституційні права і свободи людини, учасників земельних відносин, гарантують кожному можливість бути самостійним суб'єктом суспільного життя, реалізуючи своє суб'єктивне право