

### **3.2. Правова регламентація планування та забудови в сільській місцевості**

Земля є однією з найважливіших складових матеріальної і фінансової основи місцевого самоврядування, що прямо визначено у ст. 142 Конституції України. Зважаючи на те, що йдеться про сільські території, то

за відсутності розвиненої промисловості, а отже і належної кількості платників податків до місцевого бюджету, можна стверджувати, що для сільських рад земля сьогодні виступає важливим стратегічним ресурсом громади. У зв'язку з цим забезпечення ефективного землекористування, регулювання земельних відносин, узгодження інтересів землекористувачів, землевласників та громади мають стати одними із ключових у діяльності як представницьких, так і виконавчих органів місцевого самоврядування.

Розвиток сільських населених пунктів та сільських територій неможливий без містобудівної документації, яка регулює планування, забудову та інше використання територій та визначає цільове призначення земель. Саме наявність та жорстке дотримання вимог цієї документації має стати запорукою гармонійного та стабільного розвитку територій.

Моделювання розвитку та забудови сільських територій в Україні протягом останніх десятиліть здійснювалось на основі необмеженого використання земельних ресурсів. Це призводило до нераціонального їх використання. Названа проблема гостро постала на Всесвітній конференції в Стамбулі у 1996 році<sup>1</sup>, на якій були сформульовані нові принципи розвитку містобудування в умовах соціально-економічних і екологічних змін розвитку суспільства.

Крім того, необхідно зазначити, що ще в 1992 році відбулася Конференція ООН з навколишнього природного середовища і розвитку, за результатами якої була прийнята «Декларація Ріо» і проголошено принцип суспільного розвитку на майбутнє – принцип сталого розвитку суспільства. В подальшому в низці міжнародних нормативно-правових актів деталізувалася концепція сталого розвитку територій. В Україні Концепція сталого розвитку населених пунктів була затверджена Постановою Верховної Ради України у 1999 році. Даним документом встановлено, що сталий розвиток населених пунктів – це соціально, економічно і екологічно збалансований розвиток міських і сільських поселень, спрямований на створення їх економічного потенціалу, повноцінного життєвого середовища для сучасного та наступних поколінь на основі раціонального використання ресурсів (природних, трудових, виробничих, науково-технічних, інтелектуальних тощо), технологічного переоснащення і реструктуризації підприємств, удосконалення соціальної,

---

<sup>1</sup> Стамбульська декларація по населенным пунктам [Электронный ресурс]: принята на Конференции ООН по населенным пунктам (Хабитат II), Стамбул, Турция, 3-14 июня 1996 г. // ЛигаЗакон. – Режим доступа: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/MU96356.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/MU96356.html). – Загл. с экрана.

виробничої, транспортної, комунікаційно-інформаційної, інженерної, екологічної інфраструктури, поліпшення умов проживання, відпочинку та оздоровлення, збереження та збагачення біологічного різноманіття та культурної спадщини<sup>1</sup>.

Згідно з державною цільовою програмою сталого розвитку сільських територій на період до 2020 р. подолання деградації сільських територій передбачає визначення стратегії сталого розвитку сільських територій на основі оптимізації їх соціальної і виробничої інфраструктури, підвищення рівня зайнятості сільського населення, зменшення трудової міграції, поліпшення якості продукції, підвищення конкурентоспроможності агровиробництва, охорони довкілля<sup>2</sup>. Крім того, відповідно до змісту Концепції розвитку сільських територій<sup>3</sup>, підвищення якості життя сільського населення повинно здійснюватися шляхом: будівництва сучасної транспортної інфраструктури та розвитку телекомунікацій; надання державної підтримки для розвитку комунального господарства та індивідуального житлового будівництва на селі та ін. В рамках реалізації вказаних концепцій та програми особливого значення набуває розвиток забудови сільських населених пунктів, яка повинна мати комплексний характер – одночасно сприяти удосконаленню сільськогосподарського виробництва, підвищенню його ефективності, а також створенню об'єктів соціальної інфраструктури та забезпеченню гідних умов життя сільських мешканців.

Правове регулювання відносин щодо розвитку забудови сільських населених пунктів здійснюється низкою нормативно-правових актів, серед яких: Житловий кодекс Української РСР від 30 червня 1983 р., Закон України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» від 17 жовтня 1990 р., Указ Президента України «Про Основні засади розвитку соціальної сфери села» від 20 грудня 2000 р., Указ Президента України «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на

---

<sup>1</sup> Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів: Постанова Верховної Ради України від 24.12.1999 р. № 1359-XIV // Офіційний вісник України. – 2000. – № 1. – Стор. 29.

<sup>2</sup> Державна цільова програма сталого розвитку сільських територій на період до 2020 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.minagro.gov.ua>. – Заг. з екрану.

<sup>3</sup> Концепція розвитку сільських територій: розпорядження Кабінету Міністрів України від 23.09.2015 р. № 995 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.kmu.gov.ua/control/uk/cardnpd?docid=248515797>. – Заг. з екрану.

сели» від 27 березня 1998 р., Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села до 2015 року» від 19 вересня 2007 р. тощо. Проте зазначені нормативно-правові акти значною мірою залишаються недієвими, оскільки відсутній системний підхід до облаштування саме сільських територій.

В свою чергу, правову основу планування та забудови сільських населених пунктів складають: Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р.; Закон України «Про основи містобудування» від 16.10.1992 р.; Земельний кодекс України від 25.10.2001 р.; ДБН 360-92 «Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень»; ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень»; ДБН Б.1.1-7:2007 «Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження схем планування території сільради»; ДБН Б.1.1-9-2009 «Система містобудівної документації. Склад, зміст, порядок розроблення, погодження та затвердження генеральних планів сільських населених пунктів»; ДСТУ-Н Б. Б.1.1-8:2009 «Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території» тощо.

Необхідність регулювання забудови в аграрному секторі обумовлюється економічною значущістю даної сфери як для господарського комплексу країни, так і вагомістю забезпечення продовольчої безпеки населення. У свою чергу це викликає посилення уваги до оновлення, реконструкції існуючих та будівництва нових промислових та цивільних об'єктів у відповідності з сучасними санітарно-гігієнічними, економічними, екологічними та іншими умовами. Такий підхід сприятиме зростанню економічної ефективності сільськогосподарського виробництва, залученню населення країни, сільського зокрема, до високопродуктивної праці, створенню безпечних та зручних умов для їх участі у виробничо-господарському процесі та відпочинку. Окрім того належний рівень забудови створюватиме основу для вкладення інвестицій в реалізацію проектів, які мають загальносуспільне значення протягом довгострокового терміну, а також зведення об'єктів інфраструктури та інше. Все це пояснює необхідність втручання державних та місцевих органів і економіко-правового регулювання відносин, що виникають в процесі будівництва об'єктів в сільському господарстві.

Основним суб'єктом, зацікавленим в розвитку сільських територій, з одного боку, виступають сільські жителі – громада, яка потребує

створення умов для її життя та трудової діяльності. Отже, розвиток будівництва повинен бути спрямований на оновлення та створення соціально-культурних умов на селі, розбудову інфраструктури, зокрема інженерно-технічних споруд. Не менш важливим питанням видається забезпечення сільських мешканців робочими місцями. У зв'язку з цим актуалізується необхідність в промисловому будівництві, зокрема, зведення споруд для переробної та харчової промисловості тощо.

Зацікавленість в розвитку сільських територій, з іншого боку, мають виражати місцеві органи влади та держава в цілому. З метою зменшення міграційних процесів до міста, вимирання сіл, забезпечення рівномірного розвитку всіх територій, продовольчої безпеки держави, підвищення рівня добробуту громадян органи влади повинні сприяти створенню умов для життя, виробничої діяльності та відпочинку в сільській місцевості, які будуть відповідати сучасним стандартам якості.

На сьогодні розвиток сільських територій України характеризується значними відмінностями в рівнях їх соціально-економічного розвитку, неузгодженістю ряду законодавчих та нормативно-правових актів з містобудівним законодавством, недостатньо чітко визначеною загальнодержавною стратегією. Спостерігається негативна тенденція нераціонального використання землі. Через брак або недостатність коштів державного та місцевих бюджетів майже припинено розроблення і коригування генеральних планів населених пунктів, планів зонування території та іншої містобудівної документації, яка є основою забезпечення сталого розвитку сільських територій. Отже, очевидним сьогодні видається перехід від декларування напрямків сталого розвитку населених пунктів до їх практичного застосування.

Сільські території у своєму розвитку мають невпинно наближатися до європейських стандартів життя та праці для осіб, що в них проживають. Цивілізований підхід до їхнього розвитку неможливий без комплексного планування забудови (житлової, громадської та ін.), яка виступає необхідною умовою проживання, трудової діяльності та відпочинку сільських жителів. Ключ для сталого планомірного і гармонійного розвитку сільських територій – це розроблення та використання у практичній діяльності містобудівної документації.

Містобудівна документація дозволить: а) реалізувати основні напрямки державної політики щодо забезпечення сталого розвитку сільських територій, а саме узгодженість соціального, економічного, містобудівного і екологічного аспектів розвитку сільських територій; б) забезпечити раціональне використання природних ресурсів;

в) забезпечити державне регулювання процесу планування і забудови сільських територій шляхом розроблення генеральних планів, іншої містобудівної документації, здійснення контролю за їх реалізацією (з урахуванням державних, суспільних і приватних інтересів); г) удосконалити чинне законодавство та розроблення нових нормативно-правових актів, які регулюватимуть планування і забудову сільських територій та ін. Крім того, слід мати на увазі, що наявність повноцінної сучасної містобудівної документації – важлива конкурентна перевага сільської громади в залученні системного інвестора та гарантій його прав.

Фактично цілісність містобудівної документації забезпечується повним набором містобудівної документації: від Генеральної схеми планування території України до генерального плану невеликого села. На сьогодні ці питання регулюються спеціальним Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності»<sup>1</sup>.

Однак, з його прийняттям питання, пов'язані з реалізацією положень даного закону на практиці, стали предметом широкі дискусії. З одного боку, його автори стверджують, що закон зробить прорив у будівельній галузі і дозволить зробити будівельну діяльність прозорою. З іншого – на думку деяких експертів, закон може призвести до призупинення будівельного та земельного ринків країни.

Один з принципів, закріплених у цьому законі, полягає у систематизації будівельної діяльності шляхом введення, зокрема, «зонінгу» (плану зонування території), який визначить конкретні умови та обмеження використання для містобудівних потреб території населеного пункту в певних зонах. Реалізація цього принципу забезпечуватиме дотримання вимог містобудівної документації в частині того, чи можна взагалі будувати на даній території, і який саме об'єкт можна будувати (його функціональне призначення, гранична поверховість та площа забудови і т. п.). Отже, якщо раніше особа набувала спочатку земельну ділянку і в подальшому приймала рішення, що на ній будувати, то тепер необхідно «підлаштовуватися» під те функціональне призначення території (включаючи цільове призначення земельної ділянки), яке закріплене в містобудівній документації.

За допомогою «зонінгу» закріплюються загальні вимоги до забудови певної сільської території, а надання або використання земельних ділянок має здійснюватися виключно відповідно до містобудівної документації.

---

<sup>1</sup> Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038–VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

Питання реалізації закріплених законом положень на практиці залишається відкритим.

Отже, план зонування території виступає найважливішим документом для особи, яка бажає здійснити забудову. Разом з тим ситуація із забезпеченістю сільських територій планами зонування території є незадовільною. Тривала затримка з розробкою та прийняттям цих планів здатна створити чимало проблем у галузі земельних відносин та використання іншої нерухомості на цих сільських територіях. Справа в тому, що при введенні зонування земель у межах населених пунктів, законодавство, на жаль, не передбачило якісь перехідні положення, які б враховували поступове впровадження системи зонування, і збереження на цей період колишнього порядку встановлення правового режиму земельних ділянок. Як свідчить вивчення практики, в більшості сільських населених пунктів складається досить актуальна правова проблема в сфері управління земельними ресурсами. З одного боку, чинне законодавство надає власникам земельних ділянок, землекористувачам і орендарям безумовне право самостійно обирати вид використання земельної ділянки з числа видів дозволеного використання, передбачених містобудівним регламентом, і обмежує право відповідних органів управління вимагати при цьому отримання названими суб'єктами додаткових дозволів і проведення додаткових процедур узгодження. З іншого – в більшості сільських поселень реалізація даного права утруднена, а то й неможлива, оскільки ще не прийнятий план зонування території та не введено містобудівні регламенти. Отже підстави для визначення параметрів і видів дозволеного використання земельних ділянок в цих населених пунктах відсутні. Іншими словами, імперативна і недвозначна норма Земельного кодексу України (ст. 180)<sup>1</sup> фактично не відповідає стану справ у сільських поселеннях, в яких таке зонування не здійснено.

З метою стимулювання органів місцевого самоврядування до розробки та прийняття планів зонування території було передбачено для них низку негативних наслідків. Так, Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. передбачається, що у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для

---

<sup>1</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768–III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.

містобудівних потреб забороняється (ч. 3 ст. 24). До речі, цей же закон також встановив заборону змінювати цільове призначення земельної ділянки, яка не відповідає плану зонування території та/або детальному плану території (ч. 4 ст. 24). Щоправда, відповідні вимоги мали набути чинності (на відміну від закону в цілому) з 01.01.2012 р. Законодавець на той момент враховував, що сільські ради мають забезпечити розроблення таких планів, а це вимагало певного часу та відповідних коштів.

Однак проблема полягала в тому, що законом, по-перше, був передбачений занадто короткий термін, в який практично неможливо було розробити і затвердити відповідну містобудівну документацію. А по-друге, закон не містив положень про перехідний період або ж будь-які винятки на строк до розробки всієї необхідної містобудівної документації. У зв'язку з цим введення в дію ч. 3 та 4 ст. 24 Закону відтермінувалося спочатку до 01.01.2013 р., а потім до 01.01.2015 р.

До цього року, враховуючи складний фінансовий стан більшості сільських рад та необхідність сплати значних коштів за проекти детальних планів території та планів зонування території, дія цих норм була призупинена. Так, пунктом 6-1 Прикінцевих і перехідних положень цього ж Закону було встановлено, що дія частин третьої та четвертої статті 24 цього Закону до 1 січня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій. Тобто, якщо плани зонування або детальні плани території були розроблені та затверджені в установленому порядку, норми статті 24 діяли, а за відсутності таких містобудівних документацій – до 01.01.2015 року – не діяли. Отже, до 2015 р. була розблокована можливість надання та купівлі-продажу земель для містобудівних потреб через відсутність планів зонування території або детальні плани територій. Проте з 2015 р. такі обмеження знову набули чинності.

Однак на сьогодні не всі сільські ради мають розроблену та затверджену містобудівну документацію (результатом стало «недонаповнення» місцевих бюджетів). Відсутність необхідної містобудівної документації фактично порушує право зацікавлених осіб на отримання земельних ділянок під забудову. Належне їм право вони реалізовувати не можуть.

Станом на 01.01.2015 року і до нині економічна ситуація в країні не покращилася, а навпаки – погіршилася. Однак, незважаючи на декілька відповідних законопроектів, які періодично виносилися на розгляд Верховної Ради України, призупинення дії зазначених норм статті 24



Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» досі не відбулося.

Так, зокрема, Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо відтермінування поширення заборони на відведення земельних ділянок у власність без відповідної містобудівної документації, окрім випадків будівництва нових об'єктів та визначення термінів) від 05.03.2015 р. було запропоновано розділ V «Прикінцевих положень» викласти в наступній редакції: «встановити, що дія частин третьої статті 24 цього Закону до 31 грудня 2015 року не поширюється на території, де відповідно до цього Закону не затверджені плани зонування або детальні плани територій, окрім випадків будівництва нових об'єктів»<sup>1</sup>.

Отже, наявність такого проекту свідчить про те, що проблема надання земельних ділянок в межах сільських населених пунктів для містобудівних проблем все ж таки існує. З цього приводу в пояснювальній записці до проекту вказаного закону зазначається, що вступ у дію 01.01.2015 р. заборони на відведення земельних ділянок без планів зонування або детальних планів територій та надання містобудівних умов та обмежень для проектування об'єктів будівництва фактично паралізував по всій країні виділення земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. Пов'язано це з майже повною відсутністю планів зонування або детальних планів територій населених пунктів.

Через відсутність коштів у місцевих бюджетах виконання робіт з розроблення містобудівної документації майже не проводилось. Тому мета прийняття законопроекту полягала у відновлення функціонування сфери містобудування.

Слід зазначити, що окрім наведеного існував ще один законопроект, який стосувався відтермінування заборони на відведення земельних ділянок. Його було зареєстровано у Верховній Раді України 28.11.2014 р. за № 1084<sup>2</sup>. Цим документом пропонувалося до розділу V «Прикінцеві

---

<sup>1</sup> Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо відтермінування поширення заборони на відведення земельних ділянок у власність без відповідної містобудівної документації, окрім випадків будівництва нових об'єктів та визначення термінів): проект Закону України від 05.03.15 р. № 2329: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/JH1SP00I.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/JH1SP00I.html). – Заг. з екрану.

<sup>2</sup> Про внесення змін до Прикінцевих положень Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» щодо відтермінування заборони на відведення земельних ділянок: проект Закону України від 28.11.14 р. № 1084 [Електронний

положення» внести зміни у п.п. 6 та 61 цифри «2015» замінити цифрами «2017». Таким чином, відтермінування заборони на відведення земельних ділянок відбулося б до 2017 року. Однак, 13.01.2015 р. законопроект було відхилено та знято з розгляду.

Необхідно підкреслити, що відтермінування дії норми закону ще на два роки навряд чи буде доцільним. Виглядає логічним стимулювання на місцевому рівні розробки містобудівної документації шляхом запровадження на півроку для випадків відсутності містобудівної документації тимчасової дії процедури землевідведення на основі, наприклад, результатів проведення громадських слухань щодо конкретних земельних ділянок або прийняття рішень на сесії місцевих рад 2/3 голосів депутатів. Принаймні такий підхід міг би зняти напругу та стимулювати прискорення розробки містобудівної документації на місцях. Це хоча б частково дозволило попередити конфлікти, пов'язані із хаотичною забудовою сільських територій.

Формально цілі суб'єктів законодавчої ініціативи щодо статті 24 є благородними – турбота про власників або орендарів земельних ділянок і надходження відповідних коштів до місцевих бюджетів. Але фактично вони консервують корупційні практики і конфлікти між будівельниками, владою та громадою на місцевому рівні через хаотичну забудову, знищення зелених зон і розвиток територій на основі тіньових домовленостей між бізнесом і місцевою владою. Тож оскільки відтермінування заборони ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» не відбулося, доведеться виконувати дані норми, оскільки у разі відсутності плану зонування або детального плану території, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

Для з'ясування сутності заборони особливостей об'єктів, на які вона поширюється та наслідків її недотримання необхідно звернутись до аналізу словосполучення «містобудівні потреби».

Як впливає із Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (ст. 4) об'єктами містобудування на місцевому рівні визнається планувальна організація території населеного пункту, його частини (групи земельних ділянок) зі спільною планувальною структурою, об'ємно-просторовим рішенням, інженерно-транспортною інфраструктурою,

комплексом об'єктів будівництва. Інакше кажучи, закон регулює суспільні відносини, пов'язані з плануванням території і її забудовою. Забудова ж, в свою чергу, передбачає будівництво із зведенням об'єктів будівництва. Отже, в безпосередню сферу регулювання закону потрапляють саме об'єкти будівництва. Такими об'єктами вважаються будинки, будівлі, споруди будь-якого призначення, їх комплекси, лінійні об'єкти інженерно-транспортної інфраструктури.

Будівництво об'єктів містобудування полягає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і споруд. При цьому планування окремої ділянки, будівництво на ній будинків і споруд власниками (користувачами) здійснюється з урахуванням інтересів інших власників (користувачів) земельних ділянок, будинків і споруд. Іншими словами, дія цього закону розповсюджується на всі аспекти, пов'язані з плануванням території і її забудовою. Забудова ж передбачає зведення нових або реконструкцію існуючих об'єктів. Побудовані та прийняті в експлуатацію будинки, споруди та об'єкти інфраструктури вже втрачають статус об'єктів містобудування, на які розповсюджується дія цього закону.

Таким чином, можна зробити висновок, що забудова нерозривно пов'язана з отриманням земельних ділянок для містобудівних потреб<sup>1</sup>, які планується використовувати для розміщення на них саме об'єктів будівництва, тобто під майбутню забудову або реконструкцію.

Отже, наявність детальних планів та планів зонування території є обов'язковою умовою лише у разі відведення земельних ділянок, які будуть використовуватися в подальшому для розміщення об'єктів будівництва, тобто під майбутню забудову.

---

<sup>1</sup> Хоча на сьогодні на законодавчому рівні не визначено термін «містобудівні потреби», а тому породжує різні тлумачення. У зареєстрованому проекті Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (щодо відтермінування поширення заборони на відведення земельних ділянок у власність без відповідної містобудівної документації, окрім випадків будівництва нових об'єктів та визначення термінів), пропонується у ч. 1 ст. 1 визначення містобудівних потреб. Зокрема, під містобудівними потребами розуміється визначені затвердженою містобудівною документацією територіальні та інші ресурси, необхідні для створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, дотримання гарантованих державою соціальних, екологічних, енергетичних стандартів. Однак запропоноване визначення має досить узагальнений характер, що навряд чи вирішить проблему.

Наприклад, без таких планів не обійтися, якщо зацікавлена особа звертається з метою одержання вільної земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів. До речі, перелічені земельні ділянки належать до категорії земель житлової та громадської забудови.

Згідно зі ст. 38 ЗК України до цієї категорії земель належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання таких земель здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм (ст. 39 ЗК України). Саме ці земельні ділянки слід вважати такими, які надаються для містобудівних потреб.

Норму статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» можна трактувати по-різному. Так, наприклад, якщо ж на земельній ділянці вже побудований об'єкт – житловий будинок, гараж, інша господарська споруда тощо – і власник такого об'єкта звертається про передачу йому у власність або оренду земельної ділянки, на якій розміщений цей об'єкт без зміни цільового призначення, рішення місцевої ради вже не може обмежуватися діями норми статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». По-перше, існуючий (прийнятий раніше в експлуатацію) будинок, будівля, споруда вже не можуть розглядатися об'єктами містобудівної діяльності. По-друге, земельна ділянка для містобудівних потреб була раніше отримана особою. Отже такий об'єкт був побудований і мова повинна йти не про надання земельної ділянки для містобудівних потреб, а переоформлення власником будинку, будівлі, споруди права на використання земельної ділянки.

Інший варіант, коли житловий будинок вже побудований та прийнятий в експлуатацію, а земельна ділянка, на якій він розміщений, передається його власнику для обслуговування об'єкта. Тобто будівництво об'єкта вже відбулося, забудовник повною мірою реалізував свої права. З прийняттям в експлуатацію будівлі, споруди, будинку він втратив статус забудовника і отримав статус власника об'єкта нерухомості. При приватизації об'єкта нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, ділянку надають для його обслуговування. В даній ситуації йдеться про землі житлової та громадської забудови, використання яких здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої

містобудівної документації. Отже, наявність плану зонування чи детального плану як правових форм містобудівної документації в цьому випадку є обов'язковою умовою.

Слід мати на увазі, що заборона, передбачена ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», стосується також надання земельних ділянок в користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб. Ні ця стаття, ні жодна інша норма чинного законодавства не містять винятків для земельних ділянок, на яких вже існують об'єкти будівництва. Таку «прогалину», напевно, можна пояснити. Наявність на земельній ділянці об'єкта нерухомого майна (об'єкта будівництва) передбачає, що він має утримуватися та обслуговуватися. При цьому може виникнути необхідність в його реставрації, реконструкції, капітальному ремонті – ці роботи, до речі, є складовими терміна «будівництво». Даний термін наведений в Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України<sup>1</sup>. Основою ж для вирішення питань щодо розташування та проектування нового будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування вважається містобудівна документація. Отже, надання земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомості, без плану зонування та детального плану території забороняється.

Необхідно звернути увагу і на орендні відносини. Не можна оминати увагою випадки виникнення необхідності після 01.01.2015 р. поновити договори оренди земельних ділянок (на яких розташовані об'єкти нерухомості), укладені до 01.01.2015 р.

В ст. 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» йдеться про заборону, зокрема, на надання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб, якщо відсутній план зонування або детальний план. Нагадаємо, що надання земельної ділянки у користування (оренду) із земель комунальної власності здійснюється згідно з рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органа виконавчої влади або органа місцевого самоврядування (ч. 1 ст. 123 ЗК України). Якщо

---

<sup>1</sup> Про затвердження Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів: Наказ Мінрегіону України від 16.05.2011 р. № 45 // Офіційний вісник України. – 2011 р. – № 43. – Ст. 1748.

враховувати вимоги діловодства в органах місцевого самоврядування, такі рішення мають відповідні назви: «Про надання земельної ділянки в оренду...». Саме цим рішенням затверджується проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (в разі необхідності його розроблення) та надання земельної ділянки особі в користування (ч. 10 ст. 123 ЗК України). Відповідно до цього рішення укладається договір оренди земельної ділянки, а особа реєструє своє похідне речове право (право оренди) на земельну ділянку. Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.

Тепер повертаємося до поновлення договору оренди земельної ділянки, яка вже фактично надана в користування. Як відомо, механізм поновлення договору оренди землі визначений в ст. 33 ЗК України. Відповідно до неї орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, повідомляє про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі. Крім того, передбачається, що до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. Отже, приймається рішення не про надання земельної ділянки в оренду, а про поновлення договору оренди<sup>1</sup>.

На підставі викладеного, можна зробити висновок, що для прийняття рішення про поновлення договору оренди земельної ділянки наявність плану зонування або детального плану території не є обов'язковою умовою.

Як відомо, Земельним кодексом України встановлено, що, по-перше, житлове будівництво дозволяється на землях житлової і громадської забудови, які, по-друге, знаходяться в межах населених пунктів. Іншими

---

<sup>1</sup> Брусенцова Я. Забудова без планів: про заборону надання земельних ділянок / Я. Брусенцова // Місцеве самоврядування. – 2015. – № 5 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://i.factor.ua/ukr/journals/ms/2015/may/issue-5/article-7986.html>. – Заг. з екрану.

словами, ЗК України не дозволяє відведення земельних ділянок для житлового будівництва за межами населених пунктів.

В той же час в ЗК України передбачається відведення земельних ділянок для будівництва будинків не тільки для постійного, а й для тимчасового (сезонного) проживання. До них відносяться, наприклад, земельні ділянки, що надаються громадянам для колективного чи індивідуального садівництва та для дачного будівництва. Саме такі земельні ділянки можуть надаватися за межами населених пунктів.

Якщо взяти для прикладу земельні ділянки для ведення садівництва, то виникає питання: чи вважається садова земельна ділянка такою, що надається для містобудівних потреб. Напевно, що – ні. Підґрунтям для такої позиції слугує основне призначення земельної ділянки для ведення садівництва як земельної ділянки, яка належить до категорії земель сільськогосподарського призначення (ст. 22 ЗК України). Земельні ділянки для ведення садівництва, в першу чергу, можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних садових будинків, господарських споруд тощо (ст. 35 ЗК України). На сьогодні ні в законах, ні в підзаконних нормативно-правових актах не міститься навіть чіткого формулювання цільового призначення земельних ділянок для садівництва. Так, Санніков Д. В. виділяє основне та додаткове призначення земельних ділянок. До основного відноситься закладання багаторічних насаджень та вирощування сільськогосподарських культур. Додатковим цільовим призначенням виступає саме зведення необхідних будинків та господарських споруд<sup>1</sup>.

Виходячи з наведеного, земельна ділянка для ведення садівництва, хоча і передбачає можливість будівництва садового будиночку та інших господарських будівель, не може вважатися такою, що надається для містобудівних потреб. Отже, надання таких земельних ділянок у власність або користування не потребує розробки детальних планів та планів зонування території.

Необхідно також зазначити, що хоча на даних земельних ділянках, які надаються громадянам для садівництва та дачного будівництва за межами населених пунктів, можна споруджувати тільки садові і дачні будинки, досить часто під виглядом цих будинків будуються дво-триповерхові житлові будинки – котеджі. Отже, виходить, що будівництво

---

<sup>1</sup> Санніков Д. В. Особливості використання і охорони земельних ділянок для садівництва громадян : монографія / Д. В. Санніков. – Х. : ФІНН, 2010. – 160 с. (С. 48).

котеджних містечок здійснюється за відсутності детальних планів та планів зонування території.

З цього приводу доцільним проаналізувати досвід, наприклад, Російської Федерації, у якій діє Федеральний Закон «Про садівничі, городницькі та дачні некомерційні об'єднання громадян»<sup>1</sup>. У ньому міститься спеціальна глава, присвячена організації і забудові території садівничого чи дачного некомерційного об'єднання. Відповідно до приписів цієї глави розробка проектів організації і забудови території садівничого чи дачного некомерційного об'єднання здійснюється відповідно до встановлених земельним і містобудівним законодавством правилами землекористування і забудови, системою державних містобудівних нормативів і правил. Отже, даний закон передбачає зонування території для розміщення садівничих, городницьких та дачних некомерційних об'єднань (глава 3). Аналогічне положення необхідно запровадити і в Україні, оскільки останнім часом набули масового поширення такі правопорушення, як будівництво приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами замість садових будинків<sup>2</sup>.

На жаль, чинне законодавство України не містить визначення поняття «котеджне містечко» та, відповідно не регулює питання забудови. За радянських часів застосовувалися відомчі будівельні норми забудови територій колективних садів, будівлі та споруди<sup>3</sup>. Ці норми розповсюджувалися саме на проектування забудови територій колективних садів, садових будиночків та інших споруд загального та особистого користування садоводів. У них містилися норми як щодо

---

<sup>1</sup> О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан [Электронный ресурс] : Федеральный Закон от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ // КонсультантПлюс. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=146111>. – Загл. с экрана.

<sup>2</sup> Необходимо звернуть уягу на те, що у 2014 році були внесені зміни до Житлового Кодексу України, а саме з'явилася стаття 8-1 «переведення у жилі будинки садових і дачних будинків». Відповідно до якої громадяни мають право на переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Рішення про переведення дачних і садових будинків у жилі будинки приймається відповідними органами місцевого самоврядування.

<sup>3</sup> Ведомственные строительные нормы застройки территорий коллективных садов, здания и сооружения [Электронный ресурс] : от 6 декабря 1985 г. № ДП-5897. – Режим доступа: [http://www.libussr.ru/doc\\_ussr/usr\\_13051.htm](http://www.libussr.ru/doc_ussr/usr_13051.htm). – Загл. с экрана.



забудови безпосередньо садових ділянок, так і взагалі садівницького товариства. Саме визначеність будівель і споруд виступало гарантією використання земельних ділянок для садівництва за основним цільовим призначенням та не давало можливості використовувати колективний сад в якості котеджного містечка.

Потрібно зазначити, що чинним законодавством, зокрема, ДБН 360-92 «Планування і забудова міських і сільських поселень»<sup>1</sup> визначені певні критерії садового і дачного будинків. Так, у п. 3.41 цих ДБН надається визначення «садового будинку» як будівлі літнього (сезонного використання), згідно з яким зазначена будівля в питаннях нормування, площі забудови, зовнішніх конструкцій та інженерного обладнання не відповідає нормативам, установленим для житлових будинків, а значить норми ДБН В.2.2-15-2005 «Житлові будинки. Основні положення»<sup>2</sup> не поширюються на проектування таких будинків, які призначені для тимчасового проживання.

Що стосується дачного будинку, то у п. 3.41 ДБН 360-92 його визначено як житловий будинок для використання протягом року з метою позаміського відпочинку. Крім того, п. 3.48 зазначених норм визначено регламент погодження граничних розмірів площі забудови і поверховості садового будинку та дачного будинку, згідно з яким «загальна площа і поверховість дачного будинку та господарських будівель на ділянці встановлюються архітектурно-планувальним завданням з урахуванням чинних будівельних та інших нормативів щодо відстаней та інсоляції будинків і територій суміжних ділянок, а також місцевих правил забудови», а садового будинку – статутом садівницького товариства чи кооперативу за погодженням з місцевими органами архітектури та містобудування.

У зв'язку з цим Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України у своєму роз'ясненні «Щодо вимог до забудови нових і реконструкції існуючих територій дачних і садівницьких

---

<sup>1</sup> Державні будівельні норми України. Планування і забудова міських і сільських поселень. ДБН 360-92 [Електронний ресурс]: затв. наказом Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 р. № 44 // ЛігаЗакон. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN35002.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN35002.html). – Заг. з екрану.

<sup>2</sup> Державні будівельні норми України. Житлові будинки. Основні положення. ДБН В.2.2-15-2005 [Електронний ресурс]: затв. наказом Держкоммістобудування та архітектури від 18.05.2005 р. № 80 // ЛігаЗакон. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN19615.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN19615.html). – Заг. з екрану.

товариств та об'єднань громадян»<sup>1</sup> підкреслило, що розташування та проектування зазначених котеджів на території дачних поселень встановлюється не статутом дачних товариств, а повинно здійснюватися згідно з нормативами, встановленими для житлових будинків садибної забудови (з урахуванням вимог ДБН Б.2.4-1-94, ДБН 360-92, ДСП 173, а також ДБН В.2.2-15-2005).

Таким чином, для створення котеджних містечок використовуються земельні ділянки, призначені для садівництва та дачного будівництва.

Аргументованою видається позиція Кулинич П. Ф., на думку якого, будівництво заміських котеджних містечок необхідно визнати суспільно корисним видом використання земель. Однак, таке визнання має бути зроблено у формі внесення у чинне земельне законодавство таких змін, які, по-перше, легалізували б відведення земельних ділянок для будівництва заміських котеджних містечок і, по-друге, збалансували інтереси забудовників, територіальних громад та суспільства в цілому в сфері пошуку та відведення земельних ділянок, придатних для створення заміських котеджних містечок. Крім того, оскільки містечка споруджуються на землях, на яких такого роду будівництво не допускається взагалі, в тому числі на землях сільськогосподарського призначення, то доцільно у законодавство ввести норму про резервування земель для заміської котеджної забудови з тим, щоб захистити особливо цінні землі<sup>2</sup>.

Окрім цього, необхідно зазначити, що однією з проблем виступає і те, що використання котеджними містечками не призначених для забудови земель не охоплюється містобудівним плануванням та зонуванням земель. Наявність такої документації перешкоджала б необґрунтованій забудові.

Крім того, будинки та споруди можуть знаходитися поза межами населених пунктів і на землях, наданих, наприклад, для ведення фермерського господарства тощо.

Статтею 36 ЗК України законодавець прямо забороняє спорудження капітальних будівель і споруд на земельних ділянках, які надані для городництва, але, при цьому, статтею 35 ЗК України дозволяє зведення

---

<sup>1</sup> Щодо вимог до забудови нових і реконструкції існуючих територій дачних і садівницьких товариств та об'єднань громадян: Роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України від 1 липня 2006 р. // Інформаційний бюлетень Мінбуду України. – 2006. – № 7 (1 липня 2006 р.).

<sup>2</sup> Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: Монографія / П. Ф. Кулинич. – К. : Логос, 2011. – 688 с. (С. 423).

необхідних будинків, господарських споруд на земельних ділянках, що надані для садівництва<sup>1</sup>.

Закони України «Про фермерське господарство» (ст. 14) та «Про особисте селянське господарство» (ст. 6), а також ДБН Б.2.4-4-97 «Планування та забудова сільських поселень. Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств»<sup>2</sup> (розділ 6) навіть не виключають наявності житлових будинків у межах земельних ділянок відповідного цільового призначення, хоча останні належать до категорії сільськогосподарських земель. Так, наприклад, члени фермерського господарства мають право зводити житлові будинки, господарські будівлі та споруди на належних їм на праві власності земельних ділянках відповідно до затверджених документацій із землеустрою та містобудівної документації у встановленому законом порядку. Громадяни, що створили фермерське господарство, мають право облаштувати постійне місце проживання в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Якщо постійне місце проживання членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса<sup>3</sup>.

Положення ст. 33 ЗК України прямо не передбачає право на ділянках особистих селянських господарств зводити будинки чи інші споруди, необхідні для здійснення господарської діяльності. Однак, у нормі міститься положення, що відсилає до ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство»<sup>4</sup> в частині використання майна, яким володіє особисте селянське господарство. У ст. 6 даного закону визначається перелік майна, зокрема: житлові будинки, господарські будівлі та споруди, сільськогосподарська техніка, інвентар та обладнання, транспортні засоби,

---

<sup>1</sup> Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

<sup>2</sup> Державні будівельні норми України. Планування та забудова сільських поселень. Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств. ДБН Б.2.4-4-97 [Електронний ресурс]: затв. Наказом Держкоммістобудування України від 25 березня 1997 р. № 42 // Ліга Закон. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN34921.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN34921.html). – Заг. з екрану.

<sup>3</sup> Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 р. № 973-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.

<sup>4</sup> Про особисте селянське господарство: Закону України від 15.05.2003 р. № 742-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 29. – Ст. 232.

сільськогосподарські та свійські тварини і птахи, бджолосім'ї, багаторічні рослини, вироблена сільськогосподарська продукція, продукти її переробки та інше майно, набуте у власність членами господарства в установленому законодавством порядку. А відтак, чинне законодавство не містить чіткої заборони зводити жилі будинки та інші споруди на землях особистих селянських господарств, а навпаки, презюмує їх існування. Навіть, більше: стаття 10 даного закону вказує на державну підтримку у веденні особистих селянських господарств шляхом отримання кредитів для будівництва житла, господарських будівель і споруд та ін.

Закон України «Про особисте селянське господарство» (ст. 7) закріплює право членів особистого селянського господарства реалізовувати надлишки виробленої продукції на ринках, а також заготівельним, переробним підприємствам та організаціям, іншим юридичним і фізичним особам; надавати послуги з використанням майна особистого селянського господарства. Фактично це означає, що члени особистих селянських господарств мають право утримувати складські приміщення для надлишків виготовленої продукції і надавати послуги з використанням майна особистого селянського господарства. Це означає, що законним можна вважати і надання складських послуг на комерційній основі.

Крім того, члени особистих селянських господарств можуть самостійно здійснювати матеріально-технічне забезпечення власного виробництва: створювати майстерні для ремонту сільськогосподарської техніки та інші приміщення для обслуговування. Таким чином, створення майстерні для ремонту техніки, якою можуть бути також автомобілі, та надання послуг з її використання не забороняється законом.

Не слід ігнорувати іншу правову можливість особистих селянських господарств у здійсненні господарської діяльності – це надання послуг сільського зеленого туризму<sup>1</sup>. Отже, будівництво міні-готелю чи

---

<sup>1</sup> В загальному вигляді розвиток туристичної інфраструктури пов'язаний з будівництвом, реконструкцією та забезпеченням належного стану таких елементів, як: а) сфера розміщення туристів (зазвичай це житловий будинок селянина); б) інженерна інфраструктура (освітлення, опалення, зв'язок, шляхи, водопостачання, лижні траси); в) виробнича інфраструктура, орієнтована на народні ремесла з виготовлення сувенірів, характерних для певного регіону; приготування місцевими кухарями регіональних страв для туристів; участь туристів у різних видах сільськогосподарської діяльності.

Особливим елементом сільського туризму є екологічна інфраструктура, яка охоплює різноманітні природні особливості неподалік агротуристичних господарств. Це можуть бути лісові масиви, пам'ятки природи, річки, водопади, джерела та інші

туристичних будиночків на землях особистих селянських господарств з отриманням відповідної дозвільної документації на такий вид будівництва і використання будівель у сфері сільського зеленого туризму також не суперечить закону.

Також зазначимо, що Закон України «Про фермерське господарство» прямо передбачає право фермерського господарства зводити на своїй ділянці житлові будинки, господарські споруди тощо, у відповідності до документації з землеустрою та містобудівної документації. Така норма у Законі України «Про особисте селянське господарство» відсутня, але забудова ділянок особистих селянських господарств у будь-якому випадку має здійснюватися у відповідності до містобудівного законодавства. Вважаємо, що певні вимоги та обмеження щодо забудови земельних ділянок особистих селянських господарств повинні міститися у планах зонування території.

Будівництво об'єктів нерухомості за межами населеного пункту дозволяється і в інших випадках. Отже, за відсутності прямої заборони на зведення житлових будинків та господарських будівель за межами населених пунктів діє загальне правило, яке надає право будь-якому власнику землі або землекористувачу «споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди» (п. «д» ч. 1 ст. 90, п. «г» ч. 1 ст. 95 ЗК України)<sup>1</sup>.

Аналізуючи чинне законодавство, можна дійти висновку, що навіть на землях сільськогосподарського призначення можна збудувати дачний чи житловий будинок, міні-готель, туристичні будиночки, станцію технічного обслуговування, складські приміщення та інше. Однак не слід забувати про цільове призначення земельної ділянки і зловживати наданими законодавством правами.

Зрозуміло, що здійснення будівництва допоміжних об'єктів на землях сільськогосподарського призначення не суперечить основному цільовому призначенню даної категорії земель. Насправді, «як може

---

природні ландшафти. Тому, розвиваючи сільські території, слід урахувати необхідність збереження природних цінностей, мінімізацію шкідливого впливу на навколишнє середовище. Отже, під час зведення об'єктів інших елементів сільської туристичної інфраструктури необхідно враховувати природний потенціал місцевості та концентрувати увагу на використанні економічних (зелених) технологій.

<sup>1</sup> Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. – К.: Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 520 с. (С. 138).

будова в кілька квадратних метрів перешкоджати використанню ділянки сільськогосподарських угідь у 1000 гектарів»<sup>1</sup>.

Разом з тим слід враховувати, що будь-яке будівництво на землях сільськогосподарського призначення повинно носити допоміжний характер і здійснюватися як додаткове до використання ділянки для виробництва сільськогосподарської продукції.

У свій час М. І. Краснов зазначав, що «вимога ефективності по відношенню до землі, що використовується в якості території, висловлює принципове співвідношення між кількістю землі та кількістю засобів виробництва, які на ній розміщуються. Зміст цієї вимоги полягає в найбільш ефективному співвідношенні кількості землі та кількості розміщуваних на ній засобів виробництва»<sup>2</sup>.

В умовах, коли на землях сільськогосподарського призначення розміщуються допоміжні об'єкти виробничо-господарського призначення (в тому числі на площах сільськогосподарських угідь), проблема їх розміщення виходить за межі цільового або нецільового характеру використання і стає предметом дослідження раціональності використання земельних ресурсів.

Що стосується співвідношення сільськогосподарських і несільськогосподарських видів використання земель сільськогосподарського призначення, безперечним є той факт, що вторгнення несільськогосподарського землекористування в сферу землеробства стає закономірним наслідком процесів індустріалізації та урбанізації<sup>3</sup>.

При цьому завдання правового забезпечення збереження площі земель, що використовуються в якості продуктивної сили, зводиться, насамперед, до запобігання необґрунтованих відхилень від раціонального розподілу землі між сільським господарством та несільськогосподарськими галузями виробництва.

---

<sup>1</sup> Комментарий к Федеральному закону [Электронный ресурс]: Об обороте земель сельскохозяйственного назначения / под ред. Мазуров А. В., Нахратов В. В., Чуркин В. Э.. – Частное право, 2009. – Режим доступа: <http://www.lawmix.ru/commlaw/342>. – Загл. с экрана.

<sup>2</sup> Правовое обеспечение рационального использования земли в СССР / Башмаков Г. С., Кикоть В. А., Колбасов О. С., Краснов Н. И. и др.; отв. ред.: Краснов Н.И. – М.: Наука, 1969. – 216 с. (С. 22).

<sup>3</sup> Правовой режим земель в СССР / авт. кол.: Л. П. Фомин, Б. Д. Клюкин, Н. И. Краснов и др.; Отв. ред. Г. А. Аксененок и др.; Академия наук СССР. Институт государства и права. – М.: Наука, 1984. – 326 с. (С. 21).

Безумовно, питання будівництва житлових будинків на земельних ділянках сільськогосподарського призначення, наданих для ведення, наприклад, фермерського господарства, повинні регулюватися нормами містобудівного законодавства. Однак розміщення житлових будинків можливо здійснювати тільки на досить великих за площею земельних ділянках для виключення можливості щільної забудови земель сільськогосподарського призначення і, як наслідок, скорочення площі земель, що використовуються для виробництва сільськогосподарської продукції. Причому такі ділянки повинні визнаватися неподільними. В іншому випадку правозастосовна практика стикається з проблемою обходу закону, коли на ділянці, наданій для зазначених цілей, будується житловий будинок, потім виділяється ще кілька частин з аналогічним видом дозволеного використання, на яких також будуються будинки, і так аж до виникнення невеликого котеджного містечка.

Необхідно також звернути увагу, що безсистемне роздавання земельних ділянок під так звані окремі сільські господарства, городи, індивідуальне будівництво та їх бездумна приватизація призвели до того, що навколо великих селищ не залишилося земель комунальної чи державної власності, які можна використовувати для вирішення суспільних потреб. Це призводить до того, що неможливо будувати об'їзні дороги, транспортні розв'язки, водогони тощо без викупу раніше безкоштовно розданих земельних ділянок, що веде до здороження будівництва об'єктів, часто до 15-30 %<sup>1</sup>.

«Обмеженість землі є явище загальне»<sup>2</sup>. Ця особливість землі як економічної категорії і як своєрідного об'єкта права власності і зумовлює специфіку і особливість земельних відносин, відрізняє їх від інших суспільних відносин.

На сьогодні землі в межах сільських територій використовуються по-різному, тобто з більшою або меншою економією і ощадливістю. Більшість сільських територій є надмірно розтягнутими, бо вкрай рідко використовуються так звані незручні і непридатні території, заплавні або заболочені землі, яри, схили. Це невиправдано збільшує територію села, призводить до перевитрати земель, а також породжує інші несприятливі

---

<sup>1</sup> Ткачук А. Просторове планування сільських територій: законодавче забезпечення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://despro.org.ua/news/experts/detail.php?ID=1285>. – Загл. з екрану.

<sup>2</sup> Ленин В. И. Полное собрание сочинений / В.И. Ленин. – М.: Издательство политической литературы, 1976. – Т. 5. – С. 115.

соціально-економічні наслідки: підвищується вартість будівництва через велику протяжність інженерних комунікацій і доріг, збільшується парк громадського транспорту, зростають витрати на експлуатацію об'єктів міського господарства<sup>1</sup>.

На сьогодні в земельному законодавстві навіть не зазначається про необхідність економії земель шляхом ущільнення (інтенсивності) забудови. Проте щільність (інтенсивність) забудови при дотриманні необхідних гігієнічних, будівельних та інших технічних нормативів виступає важливою умовою раціонального використання та охорони земель у сфері містобудування.

У радянський період на законодавчому рівні були передбачені спеціальні норми, які регулювали компакту забудову. Так, відповідно до ст. 106 ЗК УРСР (1970 р.) під час здійснення компактної забудови перспективних сільських населених пунктів присадибні ділянки при житлових будинках громадян могли виділятися відповідно до проектів планування і забудови цих пунктів і в меншому проти норми, розмірі з наданням решти частини земельної ділянки за межами житлової забудови сільського населеного пункту. Відповідно до Правил забудови сільських населених пунктів Української РСР<sup>2</sup> з метою їх компактної забудови, скорочення витрат на благоустрій та інженерні комунікації рекомендувалося відводити біля приквартирного будинку земельні ділянки в чітко визначених розмірах.

Альтернатива з'явилася, коли актуалізувалася ідея комплексної забудови. У всьому світі комплексне освоєння територій вважається найбільш прогресивною можливістю створення комфортних умов для проживання населення. Саме так з'являлися продумані цілі мікрорайони в 40-60-ті роки минулого століття.

На сьогодні відповідно до ч. 1 ст. 33 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»<sup>3</sup>, комплексна забудова території здійснюється з метою забезпечення реалізації громадських інтересів і спрямовується на попереднє проведення інженерної підготовки,

---

<sup>1</sup> Балезин В. П. Правовой режим земель сельских населенных пунктов / В. П. Балезин. – М. : Изд-во Моск. ун-та, 1972. – 224 с.; Ерофеев Б. В. Правовой режим земель городов / Б. В. Ерофеев. – М. : Юрид. лит, 1976. – 200 с.

<sup>2</sup> Правила застройки сельских населенных пунктов Украинской ССР: Постановление Совета Министров УССР от 16 апреля 1970 г. // СП УССР. – № 4. – Ст. 47.

<sup>3</sup> Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038–VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.



спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, житлових будинків, інших об'єктів будівництва, а також на благоустрій території. Комплексна забудова території може здійснюватися шляхом комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду одним або кількома інвесторами. Це питання більш детально врегульовано Законом України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду»<sup>1</sup>.

Відповідно по п. 2.4. ДСТУ-Н Б Б. 1.1-8:2009. «Система містобудівної документації. Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території»<sup>2</sup>, комплексність забудови – це спосіб (організація) забудови території об'єктами, що відповідають її функціональному використанню, за якого забезпечується необхідний обсяг і послідовність заходів з інженерної підготовки, створення інженерно-транспортної інфраструктури, комплексного благоустрою та розвитку зелених зон, розміщення об'єктів торгівлі і обслуговування відповідно до встановлених норм. В даному випадку фактично йдеться про забезпечення оптимального співвідношення публічних і приватних інтересів.

Отже, комплексна забудова – один з принципів планування та забудови території на місцевому рівні. Його суть полягає в забезпеченні раціонального розміщення різних функціональних зон, взаємного узгодження державних, громадських та приватних інтересів.

Зростання масштабів промислового і житлового будівництва, а також динамічність процесів розселення посилюють значення планування і управління забудовою в межах населених пунктів. Бажано, щоб принцип комплексності і щільності забудови одержав конкретний розвиток і закріплення в земельному законодавстві.

Аби зупинити остаточне позбавлення громад перспектив розвитку, органи місцевого самоврядування повинні активізувати розроблення містобудівної документації (в першу чергу схем планування територій районів, плану зонування територій сільських рад та генеральних планів

---

<sup>1</sup> Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 р. № 525-V // Відом. Верхов. Ради України. – 2007. – № 10. – Ст. 88.

<sup>2</sup> Настанова щодо складу, змісту, порядку розроблення, погодження та затвердження детального плану території. ДСТУ-Н Б Б. 1.1-8:2009. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://document.ua/docs/tdoc17096.php>. – Загл. з екрану.

населених пунктів) як інструмента стратегічного планування та оперативного управління територіями, їх резервування для майбутніх містобудівних потреб з врахуванням вимог містобудівного, земельного, санітарного, екологічного, природоохоронного, протипожежного законодавства.

Містобудівна документація має використовуватися органами місцевого самоврядування під час підготовки програм соціально-економічного розвитку, охорони земель, довкілля та здоров'я населення, розвитку соціальної, інженерно-транспортної та туристичної інфраструктури, збереження історико-культурної спадщини. Ця документація є основою для складання програм проведення земельних аукціонів. Інвестиційні проекти окремих забудовників також мають базуватися на положеннях містобудівної документації<sup>1</sup>.

Досвід інших розвинутих держав світу<sup>2</sup> свідчить про обов'язкову наявність містобудівної документації на всіх рівнях територіального управління, дотримання послідовності її розроблення, дотримання її проектних рішень.

Для вдосконалення системи планування забудови територій бажано було б змінити підходи в галузі містобудування, здійснити перехід від галузевого до територіального принципу планування, застосувати світовий проектний досвід розробки містобудівної документації на базі нової територіальної моделі економічних прогнозів та розрахунків, що дасть змогу подолати диспропорції у сфері управління.

Законодавець обрав шлях створення в складі виконавчих комітетів сільської, селищної, міської ради органів містобудування і архітектури. Так, Прикінцеві положення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачають внесення змін до цілої низки законодавчих актів, зокрема, до ст. 12 Закону України «Про основи містобудування». Даною нормою тепер передбачається можливість створення сільськими, селищними та міськими радами у складі виконавчих комітетів ради органів з питань містобудування та архітектури. При цьому жодним законодавчим актом поки що не визначені повноваження та

---

<sup>1</sup> Ткачук А. Просторове планування сільських територій: законодавче забезпечення [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://despro.org.ua/news/experts/detail.php?ID=1285>. – Загл. з екрану.

<sup>2</sup> Наприклад, у Франції прийнятий не тільки Кодекс планування міських територій (Code de l'Urbanisme et de l'Habitat), а й Кодекс планування сільських територій (Code rural).

компетенція таких органів. Уявляється, що даний орган має, по-перше, вирішувати проблеми забудови земельних ділянок; по-друге, сприяти спрощенню процедури надання замовникам вичерпної інформації щодо земельних ділянок усіх категорій за цільовим призначенням; по-третє, забезпечувати оформлення документації щодо умов, обмежень і можливостей забудови й використання територій конкретного населеного пункту. Крім того, цей орган повинен здійснювати державний контроль за дотриманням не тільки вимог містобудівної документації при містобудівному плануванні розвитку населених пунктів, зокрема, при їх забудові, а також державних містобудівних нормативів і правил при використанні і охороні земель в поселеннях та здійсненні всіх видів містобудівної діяльності, а і встановленого порядку використання земельних ділянок з особливим режимом містобудівної діяльності. Він також повинен сприяти запобіганню самовільного будівництва, знесенню будівель і споруд, наданню земельних ділянок в населених пунктах відповідно до їх цільового призначення і містобудівними вимогами, здійсненню робіт з будівництва та реконструкції об'єктів нерухомості відповідно до вимог, встановлених дозвільними документами.

Проте не зрозуміло, як дане нововведення може бути реалізовано, наприклад, сільськими радами. Адже фактично чинним законом вимагається створення у виконкомах сільських рад нового органу, де мають працювати професійні кадри. Але можливість реалізації цього законодавчого положення дещо сумнівна. Адже із близько 11 тисяч сільських та селищних рад понад половина має населення до 1000 осіб. У більшості з них відсутня посада архітектора і не створений виконком. Фінансові можливості цих рад не спроможні забезпечити виконання відповідного положення. Отже навіть з урахуванням реформи місцевого самоврядування навряд чи щось зміниться.

Варто звернути увагу, ще на деякі складнощі, пов'язані із розробленням генерального плану, детального плану та плану зонування території у сільській місцевості. Основні проблеми планування територій сільських населених пунктів обумовлені застарілістю містобудівної документації, відсутністю коштів у місцевих бюджетах на її оновлення і водночас активною діяльністю органів з питань земельних ресурсів щодо приватизації земель, часто зі зміною їх цільового призначення. Крім того, заборони, встановлені у статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», суттєво ускладнюють діяльність органів місцевого самоврядування в особі сільських рад.

За даними комітету Верховної Ради України з питань будівництва, містобудування, житлово-комунальної сфери та регіональної політики генеральні плани мають 85 % обласних центрів, 42 % міст районного значення та 21 % селищ. Крім того, значна кількість цих генеральних планів розроблялась в 70-ті – 80-ті роки минулого сторіччя і тому сьогодні вони фактично є непридатними для застосування. Якщо прийняти дану статистику, то наймовірним виглядає припущення, що до 1 січня 2016 року всі сільські населені пункти України встигнуть підготувати генеральні плани територій.

Необхідно зазначити, що важливим елементом просторового планування розвитку сільської ради, у свій час до ухвалення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» було розроблення та затвердження такого виду містобудівної документації, як схема планування території сільської ради. В останні роки саме схема планування території сільської ради була основним містобудівним документом у сільських територіях. І це логічно, оскільки плануванню піддавалася територія не тільки в межах поселень, а загалом вся територія юрисдикції сільської ради. Такий підхід при мінімальних затратах на розробку містобудівної документації відкривав шлях до залучення місцевого бізнесу у розвиток громади та давав змогу в межах проектних рішень схеми планування території сільської ради розробляти детальні схеми забудови окремих частин території сільської ради по мірі потреби. На жаль, після ухвалення Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» ситуація щодо розробки містобудівної документації в сільських територіях суттєво змінилась і виглядає, причому в гіршу сторону.

До того ж навіть розробивши генеральний план території, сільська рада не вирішить питання планування розміщення сміттєзвалищ, цвинтарів, скотомогильників, паркових зон тощо, оскільки ці території розташовані за межами населених пунктів, отже, сьогодні вони фактично виведені з-під юрисдикції сільради. Землі за межами сільської ради тепер належать до іншого виду містобудівної документації – схеми планування території району. А це вже поза компетенцією сільської ради.

На думку, представників органів архітектури, на сьогодні є недоцільна розробка генерального плану забудови як такого. В розвинених країнах генеральний план населеного пункту не розробляють. Розробляють тільки зонінгові правила. Вони вважають, що генеральний план – це рудимент радянської епохи. Водночас зазначається, що розвиток деяких населених пунктів без генерального плану можливий, – наприклад,

маленьким селам, де будуються тільки індивідуальні житлові будинки, генеральний план не буде головним в частині зонування території. Великим же містам, без генерального плану не обійтися, бо це може призвести до хаотичної забудови<sup>1</sup>.

Викладене свідчить, що у межах сільських територій слід досить розумно підходити до етапності робіт з формування комплекту місцевих планувальних та містобудівних документів. Адже зрозуміло, що неможливо відразу віднайти у місцевих чи в державному бюджеті достатніх фінансових коштів аби відразу розробити генеральні плани для всіх сільських населених пунктів України, плани зонування територій. Але це, мабуть, і не потрібно. У межах сучасних сільських територій, як відомо, значна кількість сіл мають населення менше 100 осіб. Вони не є центрами сільрад і мають дуже тривожну демографічну складову. Розробка генерального плану та плану зонування територій для такої категорії сіл сьогодні навряд чи зможе забезпечити їх розвиток. А тому доцільність витрачання коштів на розробку містобудівної документації видається сумнівною.

Необхідно звернути увагу на те, що у радянські часи велике значення приділялося відмінностям у правовому режимі земельних ділянок, які надавалися в користування робітникам і службовцям, що проживали у сільських населених пунктах, віднесених до перспективних для подальшого розвитку і не віднесених до таких. Так, Основами земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік 1968 р.<sup>2</sup> всі сільські населені пункти поділялися на перспективні, призначені для подальшого розвитку та забудови, і неперспективні, що не мають умов для розширення будівництва, жителі яких підлягають поступовому переселенню у великі села. Віднесення населених пунктів до перспективних або визнання їх неперспективними вироблялося за матеріалами схеми районного планування, яка зумовлювала основні напрямки в розвитку сільськогосподарських підприємств району та їх господарських центрів.

Землі сільських населених пунктів, віднесених до перспективних для подальшого розвитку, відмежовувались від інших земель шляхом встановлення меж населених пунктів відповідно до проектів планування і

---

<sup>1</sup> Матвеев В. Генплан: необхідність чи забаганка влади [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/-genplan-neobkhdnst-chi-zabaganka-vladi-28392>. – Заг. з екрану.

<sup>2</sup> Основы земельного законодательства и союзных республик: Закон СССР от 13 декабря 1968 года № 3401-VII // КонсультантПлюс. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/CGI/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=7122>. – Загл. с экрана.

забудови. У межі населеного пункту включалися земельні ділянки, призначені для розміщення всіх об'єктів селища, передбачених у перспективному плані його розвитку. У сільських населених пунктах, перспективних для подальшого розвитку, мали можливість здійснюватися нове будівництво або реконструкцію житлових будинків. При цьому до земель перспективних населених пунктів відносилися не тільки землі, що знаходяться в межах даних населених пунктів, але також і землі за її межами, якщо вони обслуговують комунально-побутові потреби населення і перебували у віданні сільських рад.

Землі населених пунктів, не віднесені до перспективних, відмежовувалися від інших земель у порядку внутрішньогосподарського землеустрою. У цих випадках відмежовувалися тільки землі, фактично займані селищем, оскільки нове будівництво тут заборонялося (для них не розроблялися проекти планування і забудови)<sup>1</sup>. В окремих випадках, з дозволу виконкому районної ради працюючим, в цих населених пунктах надавалася можливість будівництва тимчасових приміщень, пов'язаних з обслуговуванням населення.

У науковій літературі, у свій час акцентувалася увага на необхідності закріплення в земельному законодавстві статусу внутрішньогосподарських сіл (поряд з перспективними і неперспективними селами) як самостійного виду, які не підлягають ліквідації або навіть новостворюваних сільських населених пунктів. Вони були призначені для проживання працівників сфери, комплексів, ділянок. Такі поселення мали можливість знову створюватися, якщо це викликалося потребами сільськогосподарського виробництва. В основі виділення зазначених поселень лежить не ознака перспективності розвитку, подальшого зростання, а господарська необхідність їх постійного збереження<sup>2</sup>.

Крім того, Постановою ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 12 вересня 1988 р. «Про впорядкування будівництва на селі»<sup>3</sup> було визначено ряд заходів щодо розвитку сільських населених пунктів. Одним з найважливіших завдань у галузі сільського будівництва було поступове

---

<sup>1</sup> Комментарий к Основам земельного законодательства Союза ССР и союзных республик / под ред. Г. А. Аксененка, Н. А. Сыродоева. М.: Юрид. лит., 1974. – 352 с. (С. 212).

<sup>2</sup> Шульга М. В. Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / М. В. Шульга. – М., 1981. –197 с. (С. 14).

<sup>3</sup> Об упорядочении строительства на селе: Постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 12 сентября 1988 г. // СП СССР. – № 18. – Ст. 121.

перетворення населених пунктів у благоустроєні селища з належними житловими і культурно-побутовими умовами, які будуть задовольняти запиту сільського населення та відповідними виробництвами, що дозволить створити всі умови для високопродуктивної праці та інтенсивного розвитку сільського господарства.

Таким чином, дрібні сільські населені пункти як економічно не вигідні і гальмуючі роботу з перебудови побуту поступово ліквідувалися, жителі переселялися в селища, які виступали господарськими і культурними центрами колгоспів і радгоспів.

На основі проаналізованого досвіду радянських часів, видається, що на сьогодні варто починати від головного, пріоритетного, і приступати до розроблення планувальної документації із схем планування території районів, а далі розробляти плани зонування територій, генеральні плани міст районного значення, селищ, сіл – центрів сільрад, чи центрів можливого економічного зростання, що мають для цього реальні економічні перспективи. Це відповідатиме змісту Концепції розвитку сільських територій, затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 23.09.2015 р.

Викладене дає можливість зробити висновок про те, що у зв'язку з відсутністю в більшості сільських населених пунктах планів зонування та детальних планів території певна частина фізичних та юридичних осіб не може реалізувати своє право на одержання земельних ділянок для містобудівних потреб. Тому необхідно як найшвидше розробити відповідну містобудівну документацію, на основі якої сільська влада отримала б можливість більш ефективно здійснювати політику облаштування території та реалізацію місцевих соціальних програм, встановлювати певні обмеження забудови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок, в межах визначених зон.

Отже, саме забудова закладає основи для виведення сільського розвитку на якісно новий рівень відповідно до цільових установок держави і суспільства. При цьому позитивний ефект від забудови сільської місцевості виявляється у різних сферах, забезпечуючи сталий розвиток: в економічній – збільшується валовий продукт за рахунок активізації економічних процесів у будівельній і пов'язаних з нею галузях, у соціальній – розширюються можливості зайнятості та зростання доходів громадян, в екологічній – досягається природоохоронний ефект завдяки комплексному розміщенню малоповерхових будинків і досконалішому інженерно-інфраструктурному облаштуванню сільських садиб і соціально-виробничих об'єктів. Додаткові інвестиції у сільську місцевість сприяють

підвищенню соціально-економічного розвитку і добробуту населення більшою мірою, ніж інвестиції в містах, оскільки сільські громади мають значно нижчий початковий рівень обслуговування. Далекоглядна ж ціль такого благоустрою – забезпечити внутрішню урбанізацію на селі, створюючи тут комфортні умови для ділового і побутового життя, і тим самим стримувати міграцію сільського населення у міста.





**ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО  
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО  
РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ  
ТЕРИТОРІЙ В УКРАЇНІ**

**МОНОГРАФІЯ**

НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО

**ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО  
ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ СТАЛОГО  
РОЗВИТКУ СІЛЬСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ  
В УКРАЇНІ**

Монографія

За редакцією професорів  
*А. П. Гетьмана та М. В. Шульги*

Харків  
«Право»  
2016

УДК 34  
ББК 67.9(4УКР)307  
П78

*Рекомендовано до друку вченою радою  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого  
(протокол № 5 від 25 грудня 2015 р.)*

**Автори:**

*А. П. Гетьман, І. В. Ігнатенко, В. М. Корнієнко, І. М. Кульчій,  
Т. В. Курман, Л. В. Лейба, О. С. Лисанець, Т. В. Лісова, О. М. Савельєва,  
Д. В. Санніков, А. М. Статівка, В. Ю. Уркевич, Д. В. Федчишин,  
С. В. Хомінець, С. В. Шаранова, М. В. Шульга*

**Рецензенти:**

*В. М. Єрмоленко – доктор юридичних наук, професор, завідувач  
кафедри аграрного, земельного та екологічного права імені академіка  
В. З. Янчука Національного університету біоресурсів і природоко-  
ристування України;*

*І. І. Каракаш – кандидат юридичних наук, професор, завідувач  
кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного  
університету «Одеська юридична академія»*

П78 **Проблеми** правового забезпечення сталого розвитку сільських територій в Україні : монографія / А. П. Гетьман, І. В. Ігнатенко, В. М. Корнієнко та ін. ; за ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги. – Х. : Право, 2016. – 360 с.

ISBN 978-966-458-985-4

Монографію присвячено дослідженню актуальних проблем правового забезпечення сталого розвитку сільських територій в Україні. Висвітлюються правові засади сталого розвитку аграрного виробництва, організаційно-правові аспекти сталого соціального розвитку села. Розглядаються питання забезпечення раціонального та ефективного використання земель та інших природних ресурсів у межах сільських територій як передумова їх сталого розвитку. Унаслідок проведеного дослідження сформульовано низку пропозицій з удосконалення правового забезпечення сталого розвитку сільських територій в Україні.

Для науковців-правників, викладачів і студентів юридичних навчальних закладів, а також усіх, кого цікавлять теоретичні правові питання забезпечення сталого розвитку сільських територій.

УДК 34  
ББК 67.9(4УКР)307

ISBN 978-966-458-985-4

© Гетьман А. П., Ігнатенко І. В.,  
Корнієнко В. М. та ін., 2016  
© Видавництво «Право», 2016