

ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТИВ ЯК МЕХАНІЗМ УЗГОДЖЕННЯ ПУБЛІЧНИХ ТА ПРИВАТНИХ ІНТЕРЕСІВ

Зонування земель в умовах ринку зорієнтоване на демократизацію процесу досягнення балансу інтересів власників (користувачів), підприємців та територіальної громади як головних суб'єктів ринкової економіки в межах населених пунктів. Оскільки містобудівні рішення повинні прийматися відкрито, щоб будь-який суб'єкт правовідносин мав можливість своєчасно подати апеляцію і вирішити той чи інший конфлікт у досудовому порядку, що істотно впливає на зниження рівня корумпованості.

Системний характер зонування земель позначається на рішеннях органів місцевого самоврядування. Місцева влада вже не може претендувати на необмежене володіння всією нерухомістю в межах території населених пунктів. Вона змушена досить чітко виділяти сферу своєї прямої відповідальності, обмеживши її мінімально необхідним набором об'єктів, життєво важливих для стійкого функціонування міста або сільського поселення.

Разом з тим, обмежуючи сферу своєї прямої відповідальності, органи місцевого самоврядування повинні виробити і зберегти за собою дієві механізми непрямого впливу на процеси розвитку території, використовуючи ініціативу і кошти приватних осіб. У зв'язку з цим, виникає необхідність у створенні своєрідної системи партнерства між місцевими органами влади та приватними особами – власниками нерухомості та потенційними інвесторами.

Застосовуючи механізм зонування земель у межах населеного пункту, місцева влада змушена створювати і створювати умови, які б передбачали вирішення щонайменше трьох основних завдань: проголошення гарантованих довгострокових прав на землю; своєчасне інформування громади про правила дозволеного використання та будівельного облаштування земельних ділянок і інших об'єктів нерухомості в масштабах території всього населеного пункту, створення ефективного

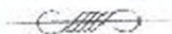
механізму фінансування будівництва муніципальної інженерно-технічної інфраструктури як основи для залучення інвестицій в будівництво на закладах підготовлених і переданих приватним особам земель.

Нарешті, зонування земель позбавляє можливості деяких керівників органів місцевого самоврядування населених пунктів примати «вольові» рішення щодо землевідведення, а також при узгодженні і затвердженні проєктів, ґрунтуючись виключно на своїх суб'єктивних уявленнях. Такі рішення можуть бути оскаржені в суді на основі чітко визначених правових критеріїв.

В свою чергу, місцева влада за допомогою зонування отримує можливість більш ефективно здійснювати політику облаштування території та реалізацію місцевих соціальних програм. Основними компонентами цієї політики є: 1) резервування земельних ділянок, необхідних для забезпечення транспортної, інженерно-технічної, соціальної інфраструктури, при одночасному визначенні тих земельних ділянок, які можуть бути передані приватним особам – інвесторам, забудовникам; 2) зосередження бюджетних коштів для соціальних програм з використанням, так званого "кумулятивного ефекту зонування". Цей ефект виникає як свого роду ланцюгова реакція, імпульсом для якої стають правові гарантії володіння і користування нерухомістю. Такі гарантії знижують ризик інвестицій в будівництво і збільшують вартість нерухомості, оскільки збільшується можливість отримання кредитів під заставу нерухомості, поживається містобудівельна діяльність. Зростання вартості нерухомості призводить до збільшення податкових надходжень до місцевого бюджету. Розширення обсягів будівництва збільшує основні фонди підприємств, їх можливості нарощувати випуск конкурентної продукції та створювати нові робочі місця і т.д.

Разом з тим на основі зонування земель: по-перше, власники нерухомості, забудовники та інвестори (а також особи, які бажають ними стати) будуть придбавати земельну ділянку з "пакетом" чітко визначених і гарантованих прав її використання. В подальшому вже власник ділянки буде готувати повномасштабний проєкт і виконувати будівельні роботи; по-друге, збільшиться кількість суб'єктів права власності на нерухомість в результаті появи інформаційно-відкритого ринку нерухомості; по-третє, зросте інвестиційна активність, з'явиться можливість вибору найбільш вигідного та ефективного використання нерухомості та оперативного реагування на зміни ринкової ситуації.

Саме зонування земель, особливо у містах, в якості базового юридичного інституту, який регулює відносини на ринку землі та нерухомості, може підвищити їх інвестиційну привабливість і створити додаткові гарантії інвесторам. З одного боку, у власників землі і інвесторів виникає можливість змішувати вид використання землі в установленних межах і тим самим досягати балансу інтересів територіальної громади щодо обмеження дозволеного використання нерухомості, з іншого - зонування земель передбачає захист прав власників на використання належної їм нерухомості. Отже у зонуванні земель зацікавлені всі: і територіальна громада населеного пункту, інтересів якої стосується цей процес, і органи місцевого самоврядування, які потребують чітких підстав для прийняття рішень, і забудовники, які потерпають від можливості свавілля з боку чиновників.



А 43 Актуальні проблеми юридичної науки: Збірник тез Міжнародної наукової конференції «Одинадцять осінніх юридичних читань» (м. Хмельницький, 23–24 листопада 2012 року): у 4-х част. – Частина друга. – Хмельницький : Хмельницький університет управління та права, 2012. – 242 с.

ISBN 978-966-8823-69-5(повне збір.)

ISBN 978-966-8823-71-8(частина 2)

У збірнику представлені кращі тези доповідей, які були оприлюднені на Міжнародній науковій конференції «Одинадцять осінніх юридичних читань», що відбулась у Хмельницькому університеті управління та права 23-24 листопада 2012 року.

Розміщені у збірнику тези доповідей стосуються таких напрямків: «Конституційне право», «Адміністративне право», «Фінансове право», «Інформаційне право», «Земельне право», «Аграрне право», «Екологічне право», «Природоресурсне право», «Трудове право» та «Право соціального забезпечення».

Збірник розрахований на наукових та науково-педагогічних працівників вищих навчальних закладів і наукових установ, студентів, аспірантів та докторантів юридичного напрямку, практичних працівників і широкий читацький загал.

УДК 34
ББК 67.0
А 43

Організаційний комітет Міжнародної наукової конференції «Одинадцять осінніх юридичних читань» не завжди поділяє думку учасників конференції.

У збірнику максимально точно збережена орфографія, пунктуація та стилістика, які були запропоновані учасниками конференції.

Повну відповідальність за достовірність та якість поданого матеріалу несуть учасники конференції, їх наукові керівники, рецензенти та структурні підрозділи вищих навчальних закладів і наукових установ, які рекомендували ці матеріали до друку.

ISBN 978-966-8823-69-5 (повне збір.)

ISBN 978-966-8823-71-8 (частина 2)

© Колектив авторів, 2012

© Хмельницький університет управління та права, 2012