

І.В. Ігнатенко

стажист-дослідник кафедри земельного та аграрного права
НУ "Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого"

ПРАВОВА ПРИРОДА ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ

Інтенсивна трансформація та розвиток земельних відносин у сучасних умовах зумовлює активний пошук нових інструментів і механізмів їх регулю-

¹ Борисов Е.И. Прежде чем учить руководителей / Е.И. Борисов // Служба кадров. – 2007. – № 1. – С. 51–54.

вання з метою закріплення надійних гарантій права власності на землю, забезпечення ефективного управління у сфері використання й охорони земель. Не останню роль у цьому відіграє зонування земель у межах населених пунктів. Чинний Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. встановив необхідність проведення зонування земель у межах населених пунктів, яке має регулюватися окремим законом [1]. Проте на сьогодні такий законодавчий акт поки що не прийнятий, існує лише відповідний законопроект. Закріплення на законодавчому рівні такої новели земельного законодавства як зонування земель у межах населених пунктів обумовлює необхідність з'ясування сутності та природи цієї категорії.

В літературі слушно підкреслюється, що зонування можна визначити як "поділ території міста або іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення у них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентація типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах цих зон згідно з регіональними та місцевими правилами забудови" [2, с. 374].

В об'єктивному розумінні, зонування земель у межах населених пунктів можна визначити як процедуру встановлення технічних, екологічних, історико-культурних, санітарних, пожежних та природоохоронних вимог до земельних ділянок та об'єктів, які з ними нерозривно пов'язані.

В суб'єктивному розумінні, зонування земель у межах населених пунктів – це встановлений нормами права обсяг обмежень прав будь-якого суб'єкта на використання земельної ділянки та нерозривно пов'язаними з нею об'єктами. Однак чинне законодавство не містить визначення даного поняття.

Можна виділити наступні характерні риси зонування земель у межах населених пунктів: 1) здійснюється тільки у межах населених пунктів; 2) є формою планування використання земель; 3) визначає права власників, користувачів, інвесторів на використання земельних ділянок; 4) встановлює обмеження у використанні земель; 5) встановлює список дозволених видів використання земельних ділянок, а також можливі зміни об'єктів нерухомості при здійсненні містобудівної діяльності в межах кожної зони; 6) цільове призначення встановлює не для однієї ділянки, а для групи суміжних з нею.

Суб'єктами зонування земель у межах населених пунктів можуть виступати центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та його територіальні органи, інші центральні органи виконавчої влади та їх територіальні органи, обласні державні адміністрації, міські та сільські ради, юридичні особи та громадяни України.

Органи місцевого самоврядування, виступаючи в якості генерального замовника: затверджують нормативно-правові акти у сфері зонування земель у межах населених пунктів; фінансують їх розробку. Місцеві органи містобудування та архітектури – видають в установленому порядку технічні завдання на розробку цих нормативно-правових актів; надають розробникові вихідну інформацію; забезпечують їх розробку; забезпечують ознайомлення з матеріалами розроблених актів зацікавлених юридичних і фізичних осіб, громадян та їх громадських організацій; облік їх зауважень і пропозицій; організують експертизу, узгодження та подання на затвердження. Юридичні та фізичні особи – беруть участь в обговоренні розробленого нормативно-правового акта; подають до місцевих органів архітектури та містобудування свої зауваження та пропозиції; можуть виступати в якості інвесторів розробки цього акту.

Основними перевагами зонування земель у межах населених пунктів є те, що: (а) визначаються права власників або інвесторів на використання і розвиток земельних ділянок; (б) розробляються і визначаються певні дозвільні правила використання земельних ділянок, розробляються умови використання земельних ділянок демократичним шляхом і не під конкретного суб'єкта, а в цілому, для усіх власників і інвесторів, які є загальнодоступними не тільки для

органів місцевої влади, а також, для територіальної громади цієї території; (в) відносини між суб'єктами господарювання та органами місцевої влади регулюються за допомогою процедур, які враховують здійснення підприємницької діяльності в ринкових умовах з урахуванням місцевих умов.

Таким чином, зонування земель має за мету підвищити ефективність державної земельної політики в регулюванні земельних відносин, збалансувавши суспільні та приватні інтереси у використанні національного багатства – землі, а також сформувати екологічно безпечне та економічно ефективне землекористування.

Зонування земель в сенсі ст. 180 Земельного кодексу України сприяє впорядкуванню процесу створення та експлуатації об'єктів нерухомості як взаємопов'язаного комплексу будівель, споруд і земельної ділянки, на якій вони розташовані [3, с. 513]. Вищезазначене обумовлює нерозривний зв'язок зонування земель в межах населених пунктів з плануванням і забудовою територій, правове регулювання яких здійснюється Законом України "Про регулювання містобудівної діяльності" та іншими нормативно-правовими актами.

Згідно зі статтею 16 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території [4]. У складі генерального плану населеного пункту може розроблятися план зонування території цього населеного пункту. План зонування території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану. Зонування земель є основним механізмом і правовою основою ефективного управління земельними ресурсами населених пунктів, основою організації ринку землі.

Необхідно відмітити, що на території Російської Федерації зонування земель врегульоване на законодавчому рівні – Містобудівельним кодексом Російської Федерації 1998 р. Ним не тільки врегульовані підстави необхідності зонування земель, а також реалізація цих норм здійснюється на місцевому рівні шляхом прийняття відповідних нормативних актів (місцеві нормативні акти, містобудівельне планування розвитку міста, проекти окремих об'єктів) та реалізації відповідних програм на місцях, передбачає відкритість і доступність інформації для усіх зацікавлених суб'єктів.

Слід зазначити, що питання зонування земель у межах населених пунктів на території України недостатньо вивчене та розроблене. А його значимість і перспективи використання тільки починають розроблятися. В Російській Федерації здійснено значно більший крок уперед, пов'язаний з розробкою, закріпленням на державному рівні, впровадженням юридичних і економічних аспектів зонування земель. Це дає можливість ефективно використовувати земельні ресурси на території міст.

Отже, чинне законодавство України поки ще не зорієнтовано на високо-ефективне землекористування в населених пунктах із застосуванням зонування

земель. Воно потребує відповідних змін. У зв'язку з цим до першочергових завдань можна віднести:

- 1) створення нормативно-законодавчої бази у сфері планування використання земель;
- 2) розробка і прийняття Закону України "Про зонування земель у межах населених пунктів";
- 3) внесення істотних змін до ст. ст. 20 і 21 Земельного кодексу України, якими регулюється встановлення цільового призначення земельних ділянок.

Список використаної літератури

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Земельне право України : підручник / [за ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша]. – К. : Істина, 2003. – 448 с.
3. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [за ред. В.М. Кравчука]. – К. : Істина, 2007. – 632 с.
4. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

Члени редакційної колегії:

Огаренко В.М., доктор наук з державного управління, професор
Бостан С.К., доктор юридичних наук, професор
Денисова Т.А., доктор юридичних наук, професор
Лукашевич В.Г., доктор юридичних наук, професор
Монаснюк А.О., доктор юридичних наук, доцент
Петков С.В., доктор юридичних наук, професор
Покатаєва О.В., доктор юридичних наук, професор
Єрмоленко Д.О., кандидат юридичних наук, доцент
Кучерук К.І., кандидат юридичних наук, доцент
Максакова Р.М., кандидат юридичних наук, доцент
Пальченкова В.М., кандидат історичних наук, доцент
Рябчинська О.П., кандидат юридичних наук, доцент
Сергатию М.О., кандидат юридичних наук, доцент
Смолярова М.І., кандидат юридичних наук, доцент

А 43 **Актуальні питання публічного та приватного права : тези доповідей III Міжнародної науково-практичної конференції 03 жовтня 2012 р. / за ред. В.М. Огаренка та ін. – Запоріжжя : КПУ, 2012. – 588 с.**