

*Ігнатенко І.В., стажист-дослідник  
кафедри земельного та аграрного права  
Національний університет  
«Юридична академія України імені  
Ярослава Мудрого», м. Харків*

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ В СУЧАСНИХ УМОВАХ**

Аналіз нормативної бази нашої країни у сфері містобудування та земельних відносин свідчить, що воно потребує вдосконалення. Насамперед слід зазначити, що відсутній чіткий взаємозв'язок між системою містобудівних документів і системою зонування земель у межах населених пунктів. Останньої поки що немає як такої, хоча ст. 180 Земельного кодексу України наголошує, що зонування земель здійснюється відповідно до закону. Однак на сьогодні окремі аспекти зонування земель регламентуються значною кількістю нормативно-правових актів різного рівня. Ідеться, зокрема, про Земельний кодекс України [1; 2002. – № 3-4. – Ст. 27], закони України «Про регулювання

містобудівної діяльності" [3; 2011. – № 18. – Ст. 735], "Про землеустрій" [1; 2003. – № 36. – Ст. 282], "Про Генеральну схему планування території України" [1; 2002. – № 30. – Ст. 204] та ін.

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

Зонування є обов'язковою дією при плануванні розвитку територій. Серед форм планування використання земель самостійне місце займають природно-сільськогосподарське районування (в межах території країни) та зонування земель (в межах території населеного пункту). Однак на практиці природно-сільськогосподарське районування щодо розвитку сільських територій має формальний характер, а зонування земель у межах населених пунктів практично не здійснюється. Інша землевпорядна документація в сфері планування використання земель поки що відсутня.

Ситуація, яка склалася, потребує вирішення ряду проблем. Одна з них пов'язана з необхідністю здійснення зонування у межах населених пунктів з врахуванням еколого-економічної придатності земель. При цьому мають бути враховані і суспільні потреби, що пов'язані із підвищенням ефективності регулювання земельних відносин державою в ринкових умовах.

Відповідно до ст. 180 Земельного кодексу України зонування земель здійснюється у межах населених пунктів. За результатами зонування встановлюються вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок в межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови. В літературі слушно підкреслюється, що зонування можна визначити як «поділ території міста або іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення певних

обмежень у використанні земель, визначенні 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. 500].

Зонування земель становить собою такий спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, при якому цільове призначення встановлюється не для однієї ділянки, а для групи суміжних з нею. Саме ця група ділянок складає функціональну зону. Кордони таких зон мають збігатися з лініями вулиць. Вони проходять паралельно з ними на певних відстанях або ж співпадають з межами інших земельних ділянок. Незважаючи на те, що кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення (наприклад, зона житлова, промислова, рекреаційна тощо), для кожної з них встановлюється певний набір допустимого цільового використання земельних ділянок у межах зони. Тому власник земельної ділянки або її користувач має право вибору її конкретного цільового використання в межах переліку видів цільового використання земель, установленого для конкретної функціональної зони [4, с. 482].

Можливість вибору власником (користувачем) земельної ділянки її цільового використання є чинником, що стимулює інвестиційну діяльність. Адже у випадку зниження прибутковості певного виду діяльності на земельній ділянці її власник (користувач) може без отримання додаткового дозволу змінити вид такої діяльності на більш прибутковий без зміни цільового призначення ділянки.

Метою зонування земель є встановлення допустимих та переважних видів використання територій та окремих земельних ділянок в кожній зоні, виділеній в межах населеного пункту, відповідно до плану зонування.

На основі викладеного, можна виділити такі характерні риси зонування земель у межах населених пунктів: 1) здійснюється тільки у межах населених пунктів; 2) є формою планування використання та



охорони земель; 3) визначає права власників, користувачів, інвесторів на використання і розвиток земельних ділянок; 4) встановлює обмеження у використанні землі; 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.

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 територій. 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.

План орієнтований на виконання ключових вимог до формування сучасної системи регулювання забудови і землекористування, а також має обов'язкову юридичну силу і підлягає виконанню всіма суб'єктами, що здійснюють зміни об'єктів нерухомості або причетними до цього процесу, – адміністративними органами нагляду і контролю, власниками нерухомості, інвесторами, забудовниками, підрядниками. План зонування території є основним механізмом і правовою основою ефективного управління земельними ресурсами населених пунктів, основою організації ринку землі.

Основними перевагами зонування земель 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, основна мета впровадження зонування земель полягає в тому, що після прийняття закону України «Про зонування земель населених пунктів» та внесення відповідних змін до Земельного кодексу України населені пункти зможуть ефективніше здійснювати територіальне планування, отримувати можливість вирішувати існуючі фінансові проблеми шляхом більш ефективного залучення коштів приватних інвесторів.

*Список літератури:* 1. Відомості Верховної Ради України. 2. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного та І. І. Коракіша. -- К.: Істина, 2009. -- 600 с. 3. Офіційний вісник України. 4. Ріпенко А.І. Правове регулювання зонування земель (територій) в сучасних умовах // Держава і право. -- 2010. -- Вип.47. -- С. 480-485.

Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права: матеріали до круглого столу 9 грудня 2011р. / За заг. ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шулги. – Х.: Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», 2011. – 250 с.

ОТОНРТОСОЗЕ РИНИДИОНЦИВНО  
ДТОНРТОСОЗЕ РИНИДИОНЦИВНО  
ДТОНРТОСОЗЕ РИНИДИОНЦИВНО

д 1185 катег 1