

І. В. Ігнатенко

*стажист-дослідник Національного університету
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»,
Харків, Україна*

ПРАВОВІ ФОРМИ ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Під плануванням використання землі прийнято вважати цілеспрямовану діяльність виконавчих органів та органів місцевого самоврядування, суб'єктів господарювання щодо збалансованого розвитку і використання території на основі врахування суспільних цінностей і властивостей землі, узгодження інтересів учасників процесу, їх залучення до прийняття відповідних рішень.

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 земельпорядна документація в сфері планування використання земель поки що відсутня.

Зонування земель у межах населених пунктів є обов'язковою дією при плануванні розвитку територій. Відповідно до ст. 180 ЗК України зонування земель здійснюється в межах населених пунктів. При зонуванні 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 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». А. М. Мірошніченко обґрунтовано вважає, що зонування можна розглядати як «альтернативу принципу встановлення «цільового

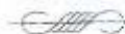
призначення земель», який є несумісним з умовами ринкової економіки, із повноваженнями власника розпоряджатися земельною ділянкою». Тому у майбутньому «цільове призначення» земельних ділянок потрібно замінити іншими засобами регулювання земельних відносин між суб'єктами, які передбачають крім приписів і заборон, інші засоби економічно-правового регулювання та стимулювання.

Зважаючи на актуальність та необхідність введення зонування досі значні проблеми існують в загальнометодологічному підході до складання нормативно-правових актів. Запозичення закордонного досвіду, не адаптованого до наших специфічних умов перехідного стану економіки, соціальних інституцій, може привести до дискредитації місцевих нормативно-правових актів. Тому слід спиратися уже на наявний вітчизняний досвід (Чернігів, Полтава, Черкаси, Вінниця й ін.), щодо розроблення Правил забудови й використання території населеного пункту (далі – Правила). Розроблені в містах України проекти Правил свідчать про те, що вони розглядаються насамперед як функціональний зонінг, тобто схема функціонального зонування міста з переліком основних дозволених видів функціонального використання території. Але через неузгодженість норм Земельного кодексу України з розробленими і належним чином затвердженими зонінговими правилами, ці проекти досі не втілені у практику регулювання земельних відносин. Тому залишається необхідність прийняття Правил, орієнтованих на виконання ключових вимог до формування сучасної системи регулювання забудови та землекористування.

Слід відзначити, що містобудівне законодавство, наприклад, Російської Федерації систематизовано шляхом створення містобудівного кодексу. Цей кодекс являє собою належним чином кодифікований нормативно-правовий акт. Враховуючи такий позитивний досвід, є підстави вважати, що створення в Україні аналогічного кодифікованого акту, було б доцільним. Такий висновок базується на тому, що систематизоване містобудівне законодавство виступає однією із головних передумов створення механізму функціонального зонування земель у межах населених пунктів.

Таким чином, нині діюча система містобудування поки ще не зорієнтована на високоефективне землекористування в населених пунктах і потребує відповідних змін. Тому до першочергових завдань можна віднести:

1. створення нормативно-законодавчої бази у сфері планування використання земель;
2. розроблення пропозиції по поступовому впровадженню концепції зонування земель у межах населених пунктів на законодавчому і місцевому рівні;
3. залучення територіальних громад до участі в процесі планування використання земельних ресурсів;
4. удосконалення порядку зміни цільового призначення земель з метою зниження рівня корупційних діянь з боку чиновників.



А 43 **Актуальні проблеми юридичної науки: Збірник тез міжнародної наукової конференції «Десяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 18–19 листопада 2011 року) : у 4-х част. – Частина друга. – Хмельницький : Видавництво Хмельницького університету управління та права, 2011. – 337 с.**

ISBN 978-966-8823-50-3(повне збір.)

ISBN 978-966-8823-52-7(частина 2)

У збірнику представлені кращі тези доповідей, які були оприлюднені на Міжнародній науковій конференції «Десяті осінні юридичні читання», що відбулась у Хмельницькому університеті управління та права 18–19 листопада 2011 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 читавський загал.

УДК 34
ББК 67.0
А 43

ISBN 978-966-8823-50-3
SBN 978-966-8823-52-7

© Колектив авторів, 2011
© Хмельницький університет
управління та права, 2011