

## **ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Здійснення в населених пунктах ринкових реформ і подолання кризових явищ в економіці, вимагають переходу до нових способів містобудівного регулювання, адекватних ринковим перетворенням. До однієї зі сфер діяльності, в якій реформи реалізуються з труднощами, належать суспільні земельні відносини і тісно пов'язане з ними містобудівне регулювання забудови, планування розвитку населених пунктів та регламентування процесів будівництва. Важливого значення у цьому зв'язку набувають питання правової регламентації зонування земель у межах населених пунктів. Вони все частіше привертають увагу представників науки земельного права, але нажаль і досі залишаються недостатньо дослідженими.

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. Воно виступає різновидом територіального планування, що здійснюється в межах населених пунктів, та встановлює вимоги щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. Між тим більша частина нормативних документів – це документи колишнього Радянського Союзу, які технічно і технологічно застарілі та неефективні.

На сьогодні окремі аспекти зонування земель регламентуються Земельним кодексом України, законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про землеустрій», «Про Генеральну схему планування території України» та ін. Приймаючи до уваги положення ст. 180 Земельного кодексу України, слід наголосити на необхідності як найшвидшого прийняття Закону України «Про зонування земель у межах населених пунктів», що стане надійним засобом державного регулювання у сфері планування і забудови територій у межах населених пунктів.

Існуюча ситуація обумовлює наявність ряду протиріч-парадоксів. Основні серед них: інвестори не мають правової інформації про потенційні вкладення в облаштування об'єктів нерухомості, забудовники в межах населених пунктів не отримують гарантованих прав довгострокового та стабільного володіння земельними ділянками.

З прийняттям Закону України «Про зонування земель у межах населених пунктів» мають з'явитися ясні і «прозорі» правила гри для всіх учасників інвестиційно-будівельного процесу. У цьому зацікавлені всі: і територіальна громада населеного пункту, інтереси якої зачіпає цей процес, і органи місцевого самоврядування, які потребують чітких підстав для прийняття рішень, і забудовники, які потерпають від можливості свавілля з боку чиновників. Крім того, закон має спростити та порядкувати процедури, пов'язані з виникненням та передачею прав на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості, а також з отриманням дозвільної документації, необхідної для забудови земельної ділянки.

Уявляється, що зонування земель у межах населених пунктів дозволить: розширити можливості інвестиційних вкладень у містобудівну сферу; гарантувати права інвесторів, своєчасно вирішувати проблеми узгодження інтересів держави, суспільства, територіальних громад і приватних осіб, забезпечувати пріоритет інтересів територіальної громади конкретного населеного пункту.

З урахуванням викладеного було б доцільним врегулювати майбутнім Законом України «Про зонування земель у межах населених пунктів» відповідні суспільні відносини щодо: (а) суб'єктів і об'єктів зонування; (б) організації та порядку проведення зонування земель у межах населених пунктів; (в) правил розробки, розгляду та затвердження планувальної документації; (г) процедури прийняття рішень щодо використання конкретних земельних ділянок, надання права на будівництво; (д) переліку дозволених видів забудови та іншого використання земельних ділянок, а також обмежень їх використання; (е) порядку змін дозволеного використання земель (перезонування); (ж) функціонування органів контролю за здійсненням діяльності у сфері зонування земель у межах населених пунктів та ін.

Таким чином, запровадження зонування земель у межах населених пунктів створюватиме умови для органів місцевого самоврядування ефективніше здійснювати політику облаштування території та реалізовувати місцеві соціальні програми.

УДК 349.6 Правові проблеми охорони навколишнього середовища  
ББК 67.407 Земельное (аграрное) право. Горное право. Лесное право. Водное  
право. Правовая охрана природы.

П 68

Редакційна колегія:

**Андрейцев В.І.** – д-р юр. наук, проф., академік НАПрН України;

**Бобкова А.Г.** – д-р юр. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України;

**Гетьман А.П.** – д-р юр. наук, проф., акад. НАПрН України;

**Краснова М.В.** – д-р юр. наук, доц. (Україна);

**Макарова М.В.** – д-р юр. наук, проф. (Білорусь);

**Півняк Г.Г.** – д-р техн. наук, проф., акад. НАН України;

**Бринчук М.М.** – д-р юр. наук, проф. (Російська Федерація);

**Шульга М.В.** – д-р юр. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України.

**Правові аспекти реалізації екологічної та природоресурсної**  
П 68 політики [Текст] / матеріали міжнар. наук.-практ. конф. 7 – 8 жовт.  
2011 р., м. Дніпропетровськ [присвяч. 10-річчю юрид. ф-ту НГУ,  
20-річчю Закону України «Про охорону навколишнього природного  
середовища та 15-річчю приєднання України до Конвенції 1979 року] /  
редкол.: В.І. Андрейцев [та ін.] – Д: Національний гірничий  
університет, 2011. – 190 с.

ISBN 978 – 966 – 350 – 301 – 1

Подано доповіді учасників Міжнародної науково-практичної конференції «Правові аспекти реалізації екологічної та природоресурсної політики». Наведено результати досліджень сучасних проблем екологічного права, надроправа, гірничого, геологічного, земельного, енергетичного права тощо, що виконані представниками провідних правничих шкіл.

© Державний ВНЗ «Національний гірничий університет», 2011

© Євразійська асоціація правничих шкіл та правників, 2011

ISBN 978 – 966 – 350 – 301 – 1