

ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ ЯК ФОРМА ПЛАНУВАННЯ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ

Зонування земель, будучи засобом реалізації планів розвитку населених пунктів з урахуванням державних, громадських і приватних інтересів має важливе значення не тільки для адміністрації населеного пункту, а також для суб'єктів господарювання та громадян.

Водночас, як свідчить сучасна практика, частішають конфліктні ситуації між мешканцями населеного пункту, територіальною громадою й інвесторами-забудовниками щодо розміщення об'єктів будівництва різного призначення. Причина конфліктів полягає в тому, що на місцях бракує необхідної документації з планування територій, чіткої стратегії їх забудови на перспективу. Це спонукає до прийняття волюнтаристських рішень в інтересах тих чи інших політичних сил, наслідком чого стало поширення корупції, хаотична забудова територій, спотворення історичного обличчя міст.

На сьогодні власники нерухомості не мають можливості оперативного реагувати на змінні умови ринкової конкуренції. Цільове призначення земельної ділянки не залишає власнику свободи вибору. Воно однозначно декларує: «дозволено тільки те, що дозволено». Цільове призначення конкретної земельної ділянки жорстко «прив'язане» до об'єкта нерухомості при його переході від одного власника до іншого. При такому підході блокується можливість оперативного вирішення самими власниками питання про функціональну адаптацію об'єктів нерухомості, що належать їм, до кон'юктури ринку і про своєчасний перехід до найбільш ефективного в даний момент і даному місці виду діяльності.

Зонування дозволить встановити список дозволених видів використання земельних ділянок, а також можливих змін об'єктів нерухомості при здійсненні містобудівної діяльності в межах кожної зони. При цьому кінцевий вибір використання з встановленого списку робить сам власник земельної ділянки. Він матиме право використовувати ділянку з розташованими на ній об'єктами тими способами і в тих цілях, які не заборонені в її межах.

Можливість вибору і зміни власником (користувачем) земельної ділянки її цільового використання є тим 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.

В свою чергу, територіальна громада за допомогою зонування матиме можливість, по-перше ефективно здійснити політику облаштування території і регулювати місцеві програми; по-друге, зберігати деякі земельні ділянки для перспективного використання за допомогою особливих правових процедур; по-третє, використовувати нові важелі управління і контролю над ситуацією, перевести багато з сьогodнішніх "нестатутних" відносин на правову основу. Останнє можливо, оскільки зонування встановить повноваження різних суб'єктів. Це дозволить адміністрації населеного пункту ефективніше використовувати звернення до суду для досягнення результатів міської спільноти; по-четверте, з'явиться можливість вибору найбільш вигідного та ефективного використання нерухомості та земельних ділянок з декількох дозволених варіантів. Це, в свою чергу, створить можливості для оперативного реагування на зміну ринкової ситуації без бюрократичної тяганини.

Сьогodні забудовники фактично не отримують гарантованих прав довгострокового володіння земельними ділянками. Населений пункт повинен ще до початку індивідуального проектування на конкретній земельній ділянці встановити певні обмеження у формі переліку видів дозволеного використання, граничних розмірів і параметрів будівництва на цих ділянках. Але такого роду характеристики зараз відсутні. Цю прогалину заповнюють процедури попереднього узгодження місць розміщення об'єктів будівництва, за допомогою яких ці характеристики і відтворюються. Але робиться це кожного разу суто індивідуально і по кожному конкретному випадку щодо кожної спеціально обраної ділянки. При ухваленні інвестором принципового рішення про доцільність вкладення грошей в інвестиційно-будівельний проект виявляється, що вказані характеристики відсутні. За відсутності таких характеристик відсутні і підстави для придбання прав довгострокового володіння земельною ділянкою. Це результат того, що нині чинна система підготовки містобудівної документації не передбачає необхідність розробки саме таких характеристик. Наслідком є висока невизначеність і значний ступінь ризику для реалізації інвестицій, додаткові витрати засобів і часу на підготовчих стадіях, відсутність реальних основ для формування дієвої системи іпотечного кредитування будівництва під заставу земельних ділянок. Забудовники потребують загальноприйнятих і

ясних стандартів прийняття рішень, щоб знизити можливість свавілля зі сторони чиновників. Але, нажаль, на сьогодні не створюються основи для продуктивного діалогу між територіальною громадою і потенційними інвесторами.

Запровадження зонування дозволить спростити і впорядкувати процедури, пов'язані з передачею прав на земельні ділянки та інші об'єкти нерухомості, а також з отриманням дозвільної документації.

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.

На основі викладеного та положень статті 180 Земельного кодексу України постає необхідність ухвалення Закону України «Про зонування земель у межах населеного пункту». Він має визначити правові засади організації та порядку здійснення зонування земель у межах населених пунктів. Його реалізація забезпечить обґрунтований розподіл земель, реальне визначення їх меж, а також визначить типи (підтипи) землекористування, виходячи з еколого-економічної придатності земель та формування правового режиму землекористування. Цей закон дозволить раціонально переорієнтувати нове будівництво на зведення до мінімуму незапланованого перевантаження на громадські послуги, можливість покращити умови проживання для мешканців громади. Тим самим будуть забезпечені інтереси мешканців, територіальної громади й інвесторів-забудовників.

Карнаух Б.П.,
НУ «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»,
аспірант кафедри цивільного права № 1

ЗА ЛАШТУНКАМИ ЮРИДИЧНОЇ ФОРМИ: ЕКОНОМІЧНА ФУНКЦІЯ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ

Функція є характеристикою предмета як такого, що діє і взаємодіє: функцію має тільки те, що функціонує. Книжка, що лишень стоїть на полиці, функції не має. «Функцію» має принаймні та книжка, яку підкладено під ніжку рояля, щоб той не хитався. Запитати, яку функцію виконує свічка запалювання – все одно, що запитати навіщо потрібна свічка запалювання в двигуні внутрішнього згорання. Поняттям функції характеризують

Збірник тез доповідей та наукових повідомлень учасників всеукраїнської науково-практичної конференції молодих учених та здобувачів 9 листопада 2011 р. / За заг.ред. А.П. Гетьмана. – Харків: НУ «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», 2011. - 488 с.

Адреса редакційної колегії:
НУ «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»,
вул. Пушкінська, 77,
Харків,
61024,
Україна

Тези друкуються мовою оригіналу
і відображають позицію авторів