

Ігнатенко І.В.,

кандидат юридичних наук, доцент кафедри

земельного та аграрного права

Національного юридичного університету

імені Ярослава Мудрого

Аналіз комплексного плану просторового розвитку території з точки зору захисту прав інвесторів

З 24 липня 2021 року запроваджена оновлена система просторового планування, яка забезпечує реальний зв'язок програм соціально-економічного розвитку з містобудівною документацією. Стратегія просторового розвитку базується на результатах дослідження існуючого стану територій, враховує зовнішні чинники, що впливають на територію, оцінки її внутрішнього потенціалу і проблем, а також розглядає стратегічні альтернативи. Закон № 711-IX «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо планування використання земель» містить певну новелу для українського законодавства, яка пов'язана зі стрімкими змінами й поліпшеннями для розвитку територій об'єднаних територіальних громад, а саме запровадження комплексного планування останнього. Комплексний план просторового розвитку території об'єднаної територіальної громади можна розглядати як одну з форм регулювання земельних відносин спрямованих на недопущення неналежного використання земельних ділянок, в тому числі їх забудови, порушення встановлених містобудівних норм і правил, здатних здійснити негативний вплив на навколишнє природне середовище і здоров'я людей. Законодавче закріплення необхідності розробки такого плану спрямовано на визначення призначення території із совокупності соціальних, економічних, екологічних та інших факторів з метою забезпечення сталого розвитку територій, розвитку інженерної, транспортної та соціальної інфраструктури,

забезпечення інтересів громади. Саме громада визначатиме функціональне планування всіх своїх територій, установлювати режим їх забудови. Відповідно до Закон № 711-IX до 1 січня 2025 року сільські, селищні та міські ради мають забезпечити внесення до Державного земельного кадастру відомостей про функціональні зони територій, визначені в містобудівній документації на місцевому рівні; межі територій пам'яток, історико-культурних заповідників, історичних ареалів населених пунктів і зон охорони пам'яток культурної спадщини; обмеження у використанні земель у сфері забудови тощо. Вже дві громади Харківщини – Пісочинська та Роганська – стали учасницями пілотного проєкту з розробки комплексних планів просторового розвитку своїх територій.

Комплексний план просторового розвитку території має враховувати не тільки інтереси органів місцевого самоврядування чи якогось окремого підприємства, а абсолютно всіх жителів громади. Цей документ у майбутньому стане дозвільним для здійснення забудови. Отже місцеві інвестори, які мають земельні ділянки, повинні надавати свої подальші плани під час розроблення цього документу. Його реалізація надає змогу громаді планувати залучення інвестицій, що сприятиме підвищенню якості і комфорту життя в громаді.

Управління земельними відносинами є основним елементом процесу реалізації інвестиційно-будівельних проєктів, визначаючи їхню кінцеву ефективність. У західній класичній концепції під «land development» прийнято розуміти вид інвестиційного бізнесу, суть якого полягає у придбанні земельної ділянки, її освоєнні з метою підвищення ринкової вартості, підготовки проєкту цільового використання земельної ділянки та продажу проєкту інвестору, який готовий розпочати будівництво. Головне завдання land development – правильно сформулювати концепцію майбутньої забудови на конкретній земельній ділянці з урахуванням реального платоспроможного попиту. Помилкові рішення зводять нанівець усі подальші зусилля проєктувальників, будівельників, рієлторів, а головне

надовго виводять із господарського обігу земельну ділянку, відведену під будівництво. Саме з цієї причини можна стверджувати, що в умовах економічної кризи та при значному падінні реального платоспроможного попиту актуальність і значущість land development, що виступає як спосіб управління земельними відносинами, які складаються у процесі будівництва, значно зростає.

Процес land development має на увазі не просто купівлю-продаж земельної ділянки, а повний комплекс робіт з придбання найбільш оптимальної та привабливої земельної ділянки в результаті проведеного аналізу, розробки концепції та архітектурного плану, проектування ділянки, налагодження необхідної інфраструктури, підведення всіх комунікацій та інших робіт з освоєння та розвитку земельної ділянки.

Розробка містобудівних документів, комплексного плану просторового розвитку території як основи land development науково обґрунтовується, широко пропагується та практично реалізується у розвинених країнах. При цьому основним принципом land development в розвинених країнах стає гармонійний розвиток усіх, у тому числі слабо освоєних територій, які, як правило, передбачають застосування ресурсоекономних будівельних технологій з метою здешевлення вартості житлової нерухомості. Зазначеної тенденції дотримуються Канада, США, Англія, Фінляндія, Швеція, Данія та інші країни.

Зазначимо також, що land development – категорія, яка динамічно розвивається. На кожному етапі розвитку містобудівних концепцій виникали нові проблеми та вимоги. Так, сьогодні забудовникам доводиться приділяти набагато більше уваги тому впливу, який їх проект може здійснити на умови життя громади. Навіть коли проекти відповідають вимогам зонування, девелоперам все одно необхідно доводити громадськості, що ці проекти здійснюють позитивний вплив на стан довкілля та об'єкти загального користування. Крім того, наприклад, коли девелопер купує землю під котеджне будівництво, то ніхто не може гарантувати, що через кілька років

поряд не виросте якийсь завод, що, звичайно, різко здешевить вартість будинків у такому селищі та погіршить економіку проєкту загалом. Варто відзначити, що закордонні девелопери вже давно мають стратегії розвитку. На Заході, девелопери володіють інформацією про те, де і що з'явиться, коли і яким шляхом буде розвиватися. В Україні ж девелоперам доводиться спочатку знайти потрібну територію для освоєння, а потім придумати план розвитку та розвивати її самостійно, враховуючи, що комплексні плани просторового розвитку території тільки починають розроблятися.

Поняття «land development» може бути визначено в загальному вигляді як капіталізація земельного ресурсу, що здійснюється шляхом розробки концепції майбутньої забудови, оформлення прав на будівництво та облаштування конкретної земельної ділянки. Отже, органи місцевого самоврядування та девелопери землі мають бути партнерами, оскільки девелопмент землі є основним способом створення можливостей для зростання чисельності населення та робочих місць в громаді.

Потрібно щоб на практиці розробка комплексного плану просторового розвитку території була інструментом розвитку, який би точно визначав права та можливості інвестора, а не перетворився на інструмент, який тільки фіксує існуючу ситуацію. Такий план повинен стати інструментом, що визначає та захищає права інвестора шляхом надання заздалегідь встановленої, відкритої інформації про можливості використання об'єкта інвестування. Наявність інформації з такими властивостями дозволяє інвестору: провести аналітичне дослідження та вибрати місце в територіальній громаді, де можна здійснювати той тип проєкту, який він намітив, з найкращим співвідношенням «ціна-якість»; точно з'ясувати, які види діяльності йому можна буде здійснювати у цьому місці, та у яких габаритах можна вести будівництво чи реконструкцію; підрахувати очікувані доходи, коли об'єкт буде побудований тощо.

Отже, комплексний план просторового розвитку території має гарантувати: (а) формування та правове закріплення точної інформації про

права власників та інвесторів щодо використання земельних ділянок та іншої нерухомості. Тільки таким чином можна знизити транзакційні витрати та створити конкурентне середовище у сфері інвестування; (б) надання інвестору надійних прав на підготовлену та сформовану земельну ділянку до того, як інвестор почне вкладати гроші у придбання, облаштування та будівництво.

Ільків Н.В.

Львівський державний
університет внутрішніх справ

доцент кафедри

господарсько-правових дисциплін

кандидат юридичних наук, доцент

Окремі правові гарантії прав землевласників у разі примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності

За даними опитування щодо рівня корупції в Україні, проведеного за методикою стандартного опитування, до переліку найкорумпованіших сфер суспільного життя визначено такі як земельні відносини та містобудування. Це знайшло відображення і в Антикорупційній стратегії на 2021-2025 роки (законопроект № 4135, що схвалений Урядом й очікує на прийняття Парламентом у другому читанні, та визначений Президентом України як невідкладний акт), яка серед пріоритетних секторів державного управління, що потребують вжиття заходів із запобігання корупції, визначає як однопорядкові та взаємозалежні, будівництво, земельні відносини та інфраструктура.

Серед проблем у цій сфері відносин, які потребують вирішення, що обумовлюють корупцію та умови для здійснення незаконного будівництва, у Стратегії насамперед вказується на непублічність інформації у сфері землеустрою та містобудування, ускладнена процедура формування

УДК 349.42

А 43

Р е д а к ц і й н а к о л е г і я:

д-р юрид. наук, проф. Гетьман А. П.,

д-р юрид. наук, проф. Шульга М. В.

Актуальні проблеми земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права: збірник матеріалів науково-практичної конференції (10 грудня 2021 року) / за ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2021. 320 с.

ISBN 978-617-7450-30-5

За зміст та якість матеріалів відповідальність несуть автори публікацій.

ISBN 978-617-7450-30-5

УДК 349.42

© Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого, 2021

© «Юрайт», оформлення, 2021

Данілік Д. М.

ПРОБЛЕМИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ ДЛЯ ПРОВЕДЕННЯ
РОЗВІДУВАЛЬНИХ ТА ВИДОБУВНИХ РОБІТ
НА ДІЛЯНКАХ БУРШТИНОНОСНИХ НАДР.....64

Дейнега М. А.

ПРИРОДОРЕСУРСНІ ВІДНОСИНИ У СКЛАДІ
ПРЕДМЕТА ПРИРОДОРЕСУРСНОГО ПРАВА:
ВИДИ ТА ОСОБЛИВОСТІ.....67

Долинська М. С.

ДО ПИТАННЯ ЕВОЛЮЦІЇ ФЕРМЕРСЬКОГО
ЗАКОНОДАВСТВА В УКРАЇНІ.....72

Духневич. А. В., Карпінська Н. В.

РОЛЬ АПЕЛЯЦІЙНОГО ОРГАНУ СОТ
В СУЧАСНИХ РЕАЛІЯХ.....75

Єрмоленко В.М.

АГРАРНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ
ПРОТИДІЇ РЕЙДЕРСТВУ78

Задихайло Д. Д.

ЕКОЛОГІЧНЕ ГОСПОДАРЮВАННЯ
ЯК КОМПЛЕКСНИЙ ІНСТИТУТ ЕКОЛОГО-
ГОСПОДАРСЬКОГО РЕГУЛЮВАННЯ.....81

Ігнатенко І. В.

АНАЛІЗ КОМПЛЕКСНОГО ПЛАНУ ПРОСТОРОВОГО
РОЗВИТКУ ТЕРИТОРІЇ З ТОЧКИ ЗОРУ ЗАХИСТУ
ПРАВ ІНВЕСТИТОРІВ.....84

Ільків Н. В.

ОКРЕМІ ПРАВОВІ ГАРАНТІЇ ПРАВ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ
У РАЗІ ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ
ДІЛЯНОК З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ88