

ЩОДО ФОРМУВАННЯ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК САМОСТІЙНОГО ПРАВОВОГО ІНСТИТУТУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

В даний час, якщо враховувати нові тенденції в розвитку правового регулювання земельних відносин, сукупність норм про зонування земель доцільно оцінювати в якості основи для формування самостійного правового інституту.

Один із засновників вчення про юридичний (правовий) інститут Д. Грімм у свій час підкреслював, що його утворює система норм, яка складається при їх застосуванні до однорідних категорій відносин та постійних комбінацій цих відносин [1, с. 7]. Зараз в правовій доктрині інститут права визначають як об'єктивно відособлену в межах однієї чи декількох галузей права сукупність взаємопов'язаних юридичних норм, що регулюють невелику групу видових споріднених відносин [2, с. 233].

Так, С.С. Алексєєв на загальнотеоретичному рівні виділяє такі критерії правового інституту: а) з боку регулятивних особливостей кожний правовий інститут забезпечує самостійний регулятивний вплив на певну ділянку відносин; б) кожний правовий інститут уособлюється у правовій системі і за своїм інтелектуально-вольовим змістом; в) регулюючи строго визначену ділянку суспільних відносин, правовий інститут відрізняється фактичною і юридичною однорідністю. Його зміст виражено в специфічній групі понять, спільних положень, термінів. Все це (єдність регулятивних особливостей, інтелектуально-вольового, юридичного змісту) свідчить, на думку автора, про існування стійкої правової спільноти – правового інституту [3, с. 121-123].

Виокремлення в майбутньому самостійної та стійкої групи суспільних відносин у сфері зонування земель, що регулюються правом, спонукає до висновку про можливість об'єднання останніх в окремий правовий інститут у межах земельного права – інститут зонування земель. Цей інститут відповідатиме формально-юридичним критеріям виділення певної сукупності правових норм в окремий інститут права за такими ознаками:

1. Правові норми даного інституту будуть об'єднані за своїм змістом як норми, які: стосуються окремої функції державного управління у сфері використання і охорони земель – планування використання земель; встановлюють поділ земель в межах населених пунктів на зони, який здійснюється на підставі затвердженого органом місцевого самоврядування плану зонування; визначають окремо в кожній зоні правовий режим земельних ділянок різних категорій в межах населених пунктів.

2. Методи правового регулювання зонування земель співпадатимуть з методами земельного права, оскільки для відносин зонування земель притаманне встановлення різноманітних заборон, зобов'язань та дозволів.

3. Метою зонування земель вступатиме встановлення допустимих та переважних видів використання територій та окремих земельних ділянок в кожній зоні, виділених в межах населеного пункту, відповідно до плану зонування. За своєю метою інститут зонування земель буде відрізнятися від інших інститутів земельного права.

4. Норми інституту зонування земель матеріалізуються в різних нормативно-правових актах, які утворюють законодавство у сфері земельної реформи. Ідеться, зокрема, про Земельний кодекс України, закони України “Про регулювання містобудівної діяльності”, “Про землеустрій”, “Про Генеральну схему планування території України” та ін. В перспективі, з метою регулювання відносин зонування земель, Земельний кодекс України встановив необхідність прийняття окремого закону. Проте на сьогодні такий законодавчий акт поки що не прийнятий, існує лише відповідний законопроект.

Разом з тим у Російській Федерації зонування земель як самостійний правовий інститут виник лише після прийняття Містобудівного кодексу РФ. Ним не тільки врегульовані підстави необхідності зонування земель, а також реалізація цих норм здійснюється на місцевому рівні шляхом прийняття відповідних нормативних актів (місцеві нормативні акти, містобудівельне планування розвитку міста, проекти окремих об'єктів). Отже, містобудівне законодавство виступає однією з головних передумов створення механізму зонування земель в межах населених пунктів.

Для України даний правовий інститут є вкрай необхідним, оскільки саме на основі зонування земель в якості базового юридичного інституту, який регулює відносини на ринку землі та нерухомості: (а) повинні визначатися права власників або інвесторів на використання і розвиток земельних ділянок; (б) розроблятися і визначатися певні дозвольні правила використання земельних ділянок, розроблятися 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 мають регулюватися за допомогою процедур, які враховують здійснення підприємницької діяльності в ринкових умовах з урахуванням місцевих умов.

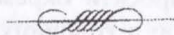
Отже, можна виділити такі загальні ознаки майбутнього інституту зонування земель: 1) являє собою інструмент планування і управління розвитку територій; 2) регламентує порядок використання, перш за все забудови, земельних ділянок; 3) встановлює обмеження щодо характеру використання земельних ділянок.

Між тим, ефективному функціонуванню зонування земель перешкоджає фрагментарна регламентація відносин, нерозв'язаність проблеми узгодження його засад із правовим режимом земель різних категорій, наявність колізій норм земельного та містобудівного законодавства в даній сфері.

Враховуючи вищевикладене, можна зробити висновок, що на сьогодні правовий інститут зонування земель тільки починає формуватися. Так, Земельний кодекс України у ст.180, що присвячена зонуванню земель, закріпив тільки «матерію». Для формування та подальшого розвитку правового інституту необхідне прийняття Містобудівного кодексу України.

Література:

1. *Гримм Д. Соотношение между юридическими институтами и конкретными отношениями / Д. Гримм. – М.: Типография товарищества И. Н. Кушнерев и Ко, 1914. – 18 с.*
2. *Общая теория государства и права. Академический курс в трех томах / Под ред. проф. М. Н. Марченко. – М.: Издательство "Зерцало", 2000. – Т. 2. Теория права. – 656 с.*
3. *Алексеев С.С. Структура советского права / С.С. Алексеев. – М.: Юридическая литература, 1975. – 263 с.*



Кадимова Світлана Петрівна,

головний спеціаліст відділу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно реєстраційної служби

Головного управління юстиції у Хмельницькій області

ОКРЕМІ ПИТАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

З 01 січня 2013 року система реєстрації прав на земельні ділянки змінена докорінно. Одночасно почали свою роботу одразу два нових реєстри – Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, в якому реєструються речові права на нерухоме майно та їх обтяження (в тому числі і на земельні ділянки), і Державний земельний кадастр.

У зв'язку з цим, особливої актуальності набули питання державної реєстрації права оренди земельних ділянок.

Частково питання, які стосуються реєстрації права оренди землі, розглядалися у працях таких вчених: В.І. Андрейцева, А.П. Гетьмана, Р.К. Гусева, Н.Р. Малишевої, А.М. Мірошніченка, А.П. Шеремета та ін.

Термін «реєстрація» походить від слова «реєстр», яке з'явилося в українській мові через польське «rejestr», від латинського «regestum»-

внесене, записане; «regerere» - приносити назад, вносити [5, с. 460]. Воно означає список, письмовий перелік кого-небудь або чого - не будь; книгу для запису справ, документів, майна, земельних володінь тощо. Відповідно, семантично «реєстрація» має такі значення: а) внесення кого-небудь або чого-небудь у реєстр з метою обліку або надання йому законної чинності; б) фіксація, переважно за допомогою приладів, якого-небудь явища, спостереження, факту [4, с. 484].

Окремими вченими наводяться думки, згідно з якими під державною реєстрацією розуміється визначений законодавчими актами порядок внесення уповноваженими державними органами певних відомостей до державних реєстрів [3, с. 556].

Легальне визначення поняття «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно» закріплене у статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [2].

Згідно із частиною 5 статті 6 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Стаття 125 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) зазначає, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. В свою чергу, за статтею 126 Кодексу право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [1].

Частиною 2 статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) передбачено, що речові права на нерухоме майно, зокрема право оренди земельної ділянки, є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно [2].

Важливим є те, що державна реєстрація речових прав здійснюється шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Наразі Державний реєстр прав не містить інформації про речові права на нерухоме майно. Його почали наповнювати відомостями з 01.01.2013 року, коли запровадили державну реєстрацію прав за новими правилами. Державні реєстратори наповнюють вказаний реєстр поступово, за результатом розгляду заяв про державну реєстрацію прав по «заявочному» принципу.

Оскільки, відомості про право власності на земельні ділянки в Державному реєстрі прав відсутні, виникає необхідність реєстрації права власності на земельну ділянку, після чого можна здійснити державну реєстрацію права оренди земельної ділянки.