

## **ЩОДО ОЗНАК ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**

Однією з новел чинного Земельного кодексу України (далі – ЗК), в порівнянні з Земельним кодексом України 1992 року, є виділення категорії земель житлової та громадської забудови і скасування категорії земель населених пунктів. На думку вчених, мотивом такої законодавчої заміни стали два наукові підходи до розуміння цієї категорії земель: 1) категорія земель населених пунктів була виділена не за критерієм цільового призначення, як решта категорій, а за критерієм територіального розміщення; 2) в межах населеного пункту можуть існувати всі категорії земель, а тому відносити землі, що мають очевидні ознаки інших категорій, до земель населених пунктів не логічно. На перший погляд, така заміна є логічною, однак повністю з нею погодитися не можна. І це тому, що в чинному ЗК при виділенні земель житлової та громадської забудови законодавець не відмовився від критерію територіального розміщення: до цієї категорії земель відносяться лише землі в межах населених пунктів.

Згідно зі статтею 38 ЗК до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Ці землі призначені для зведення будівель і споруд та їх наступного обслуговування. При цьому земельний закон не виділяє пріоритетність житлового будівництва чи громадської забудови відносно використання земельних площ. Характеризуючи землі цієї категорії Є. О. Іванова виокремлює такі їхні характерні ознаки: функціональність, яка характеризує основне цільове призначення цих земель; обмеженість у просторі, оскільки вони розташовані саме в межах населених пунктів; керованість, оскільки вони знаходяться в управлінні відповідних органів державної влади та місцевого самоврядування [3, с.6].

Землі громадської забудови також є різновидом земель забудови, на яких розташовані будинки та споруди громадського призначення. Вони мають важливе значення в забезпеченні життєдіяльності населених пунктів України. Їм притаманні такі ознаки:

1. Землі громадської забудови знаходяться лише в межах населених пунктів. Ця ознака впливає зі статті 38 ЗК «до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів...».

2. Землі громадської забудови призначені для задоволення публічних інтересів. Як зазначається в літературі публічний інтерес – це важливі для значної кількості фізичних та юридичних осіб потреби, які відповідно до

законодавчо встановленої компетенції забезпечуються публічною адміністрацією. [4, с.182] Будівлі, які розташовуються на цих землях, призначенні для задоволення інтересів невизначеного кола осіб.

3. На землях громадської забудови розташовані будинки та споруди для задоволення громадських потреб. є основною і важливою частиною земель забудови, адже на їх території розташовані будинки і споруди адміністративних, торгівельних, культурно-побутових, наукових, а також інших установ та організацій. До таких земель належать не лише ті, на яких побудовані об'єкти соціально-культурного та комунально-побутового призначення, а й такі, на яких запроєктовано ці об'єкти.

4. Правовою основою використання земель громадської забудови є генеральний план населеного пункту та інша містобудівна документація. Використання земель громадської забудови здійснюється на плановій основі, тобто у відповідності до генерального плану населеного пункту та іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм. Порядок планування використання таких земель визначається законами України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування території України», «Про основи містобудування» та іншими.

5. Управління землями громадської забудови здійснюють сільські, селищні, міські ради. У науковій літературі управлінням зазвичай називають основу на законі, цілеспрямовану діяльність органів державної влади, місцевого самоврядування, громадян та їх об'єднань по забезпеченню раціонального використання та ефективної охорони земель. Місцеві ради та їх виконавчі органи управляють землями громадської забудови відповідно до генерального плану їхнього населеного пункту. Ніхто не має права самостійно вирішувати питання про використання земель громадської забудови без попереднього узгодження з цими органами.

Землі громадської забудови відіграють важливу роль в забезпеченні життєдіяльності населених пунктів, в підвищенні їх благоустрою та покращенні інфраструктури, що сприятиме поліпшенню умов життя населення, зростанню рівня комфорту.

### *Література:*

1. *Земельний кодекс України від 15.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст.27*
2. *Семчик В. І. Земельне право України: Академічний курс: підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – К.: Ін Юре, 2008. – 600 с.*
3. *Іванова Є. О. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови у містах України : автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Є.О.Іванова.; Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого. - Харків, 2007. – 18 с.*

4. Галуцько В.В. Публічний інтерес в адміністративному праві / В.В. Галуцько // Форум права. – 2010. - №4. – с.178-182.
5. Сіряченко І.І. Проблеми правового регулювання використання земель населених пунктів // Проблеми земельного, аграрного та екологічного законодавства. – 2008. - №1. – с. 112-114.



**Хом'яченко Світлана Іванівна,**

*доцент кафедри повітряного, космічного та екологічного права  
Юридичного інституту Національного авіаційного університету,  
кандидат юридичних наук, доцент*

### **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН ЩОДО ПРИМУСОВОГО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Формування цілісної правової бази щодо регулювання питань викупу та примусового відчуження земельних ділянок відповідно для суспільних потреб і з мотивів суспільної необхідності здійснювалося через внесення змін до чинного Земельного кодексу України (далі – ЗКУ), обумовлених потребами забезпечення реалізації публічних інтересів суспільства у сфері використання земель і захисту прав власників земельних ділянок, а також необхідністю гармонізації земельного законодавства України із законодавством країн-членів Європейського Союзу.

За період дії Земельного кодексу України норми, що регулюють відносини, пов'язані з відчуженням земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб (викуп і примусове відчуження), зазнали значних змін (ст. 146, ст. 147) [1].

Із прийняттям Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 р. № 1559-VI [2] законодавчо закріплено одноіменне поняття щодо однієї з підстав припинення права власності на земельну ділянку (п. г) ч. 1 ст. 140 ЗКУ), а саме: «відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності – перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому» (абз. 3 ч. 1 ст. 1).

Тобто це визначення є родовим відносно визначень щодо викупу земельних ділянок і примусового їх відчуження, які містить цей закон.