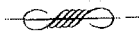


зв'язку з європейським вибором нашої країни, і, зокрема ст.ст. 289, 290 та 292 Угоди про асоціацію між Україною, з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони [6].

Враховуючи зазначене, до принципів державної політики у сфері містобудування, які необхідно легалізувати на рівні закону, можна, зокрема, віднести: 1) врахування майбутнього впливу на довкілля на етапі прогнозування та планування розвитку населених пунктів і території; 2) узгодженість соціальних, економічних, містобудівних та екологічних складових розвитку населених пунктів та прилеглих територій; 3) раціональне використання та охорона земельних, водних, рекреаційних та інших природних ресурсів, створення умов для їх відновлення; 4) гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров'я населення.

Використані джерела:

1. Закон України "Про основи містобудування" від 16 листопада 1992 року // Відомості Верховної Ради. – 1992. – №52. – Ст. 683.
2. Постанова Верховної Ради України "Про Концепцію сталого розвитку населених пунктів" від 24 грудня 1999 року // Офіційний вісник України. – 2000. – №1. – Ст. 6.
3. Закон України "Про затвердження Загальнодержавної програми розвитку малих міст" від 3 березня 2004 року // Відомості Верховної ради України. – 2004. – №24. – Ст. 332.
4. Закон України "Про Основні засади (Стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року від 21 грудня 2010 року // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 26. – Ст. 218.
5. Конституція України від 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – №30. – Ст. 141.
6. Угода про асоціацію між Україною з однієї сторони, та Європейським Союзом, Європейським співтовариством з атомної енергії і їхніми державами-членами, з іншої сторони // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.kmu.gov.ua/kmu/control/ru/publish/article?art_id=246581344&cat_id=223223535.



Ковач Денис Леонідович,

аспірант кафедри земельного та аграрного права

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 р. № 5245-VI, який набрав чинності 01.01.2013 р., запроваджено концептуально новий підхід до розподілу земель державної та комунальної власності, а саме – розмежування земель «в силу закону».

Постає запитання чи зумів такий новаторський підхід спростити відповідну процедуру розмежування земель державної та комунальної власності. Для того, щоб конкретна земельна ділянка могла бути самостійним об'єктом самостійних правовідносин, спочатку її необхідно сформувати та зареєструвати у Державному земельному кадастрі. Це, у свою чергу, вимагає витрачання бюджетних коштів на підготовку технічної землепорядної документації та проведення землепорядних робіт, а у рад та адміністрацій з'являється ще одна проблема – хто є замовником проведення таких робіт?

Так, відповідно до п. 6 Прикінцевих та перехідних положень Закону № 5245-VI у разі, якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюється:

у межах населених пунктів – сільськими, селищними, міськими радами;

за межами населених пунктів – органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

Цим пунктом на жаль, не визначено, кому саме надається дозвіл на розроблення документації із землеустрою. Вбачається, що це мають бути зацікавлені особи. Тобто створюються всі умови, щоб цей тягар взяли на себе громадяни та юридичні особи, зацікавлені в отриманні земельних ділянок у власність або користування. Крім того, і радам на землі комунальної власності, і органам виконавчої влади на землі державної власності необхідно здійснити державну реєстрацію, як того вимагає ст. 125 ЗК України. Згідно з Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» таким документом є витяг з Державного реєстру речових прав, який видається за плату Державною реєстраційною службою.

На практиці виникає запитання стосовно замовника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності за відсутності державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на відповідну земельну ділянку – особа, зацікавлена у отриманні земельної ділянки у власність чи користування або орган державної влади, орган місцевого самоврядування, які уповноважені розпоряджатися землею?

Земельний кодекс України, а також інші законодавчі акти не встановлюють жодних вимог щодо обов'язку органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, які розпоряджаються відповідними земельними ділянками державної чи комунальної власності, виступати замовниками проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, які розробляються з метою передачі їх у власність або користування без проведення земельних торгів. У статтях 118, 123 Земельного кодексу України визначено, що ініціатива щодо розроблення вказаних проектів надходить від фізичних та юридичних осіб, заінтересованих у отриманні земельної ділянки на певному праві. Вказані особи після отримання у встановленому порядку дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки мають запропонувати у осіб, які можуть бути розробниками документації із землеустрою, розроблення вказаного проекту.

У той же час відповідно до абзачу першого частини четвертої статті 136 Земельного кодексу України підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів. Відповідно до пункту «б» абзачу другого цієї частини підготовка лотів до проведення земельних торгів включає, зокрема, виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (уразі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості)). Згідно з частиною шостою зазначеної статті: «підготовка лотів до проведення земельних торгів здійснюється за рахунок коштів організатора земельних торгів. Фінансування підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної, комунальної, приватної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах також може здійснюватися за рахунок коштів виконавця земельних торгів на підставі договору про підготовку лотів для продажу між організатором земельних торгів та виконавцем земельних торгів з наступним відшкодуванням витрат виконавцю земельних торгів за рахунок коштів, що сплачуються покупцем лота».

Тому у випадку продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або наданні їх у користування за результатами земельних торгів, обов'язок щодо розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки покладений на орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, який є організатором таких торгів, з можливістю фінансування витрат на розроблення проекту за рахунок виконавця земельних торгів згідно з відповідним договором.

