

рони середовища населених пунктів виступає екологічно обгрунтоване планування і забудова населених пунктів. Його реалізація дозволить звести до мінімуму більшість негативних факторів, характерних для сучасних населених пунктів та забезпечити управління ними через запобігання їх настання.

При плануванні та забудові населених пунктів повинні дотримуватися: а) вимоги в галузі охорони навколишнього середовища; б) застосовуватися заходи щодо санітарної очистки, знешкодження та безпечного розміщення відходів виробництва та споживання; в) нормативи допустимих викидів та скидів речовин і мікроорганізмів; г) відновлення природного середовища, благоустрою територій та інші заходи щодо забезпечення охорони навколишнього середовища та екологічної безпеки відповідно до законодавства. На сьогодні відсутній комплексний погляд на забудову земель в межах населених пунктів як вид природокористування. Тим часом рукотворні об'єкти нерухомості, що зводяться в процесі будівництва, завжди взаємодіють з навколишнім природним середовищем.

Діяльність по забудові земель завжди порушує природний, існуючий стан природного середовища. Перетворення природних об'єктів внаслідок забудови земель тягне різні наслідки. По-перше, забудова земель призводить до зміни якісних характеристик природного об'єкта, наприклад, до знищення родючого шару, лісових насаджень, спустошення надр, затоплення території та інші. По-друге, результатом забудови земель може бути виникнення (зміна) об'єкта правовідносин: з'являється рукотворний об'єкт – будівля, споруда; штучна земельна ділянка, водосховище та ін.

Підхід до забудови земель як виду антропогенної діяльності, що безпосередньо здійснює вплив на природу, дозволить звернути увагу і врахувати не тільки економічні, а й екологічні інтереси суспільства. На жаль, досі в юридичній літературі загальноприйнятим є підхід до забудови земель як виду використання тільки земельної ділянки. Це не відображає екологічну (у широкому сенсі) сутність і значимість такої діяльності.

Зрозуміло, що при здійсненні будівництва на земельних ділянках зберегти вже сформовану природну систему на землі, мабуть, неможливо. Однак це не означає, що в сфері будівництва принцип сталого розвитку не може мати місце. Навпаки, законодавство про містобудування повинно бути спрямоване не тільки на правове забезпечення створення будівель, споруд, а й на охорону навколишнього середовища та раціональне використання природних ресурсів. Тільки в цьому випадку можна говорити про правове забезпечення сталого розвитку території.

Розглядаючи охорону земель в сфері містобудування, не можна обійти увагою проблему співвідношення «охорони» і «використання» даних земель. Охорона земель та її раціональне використання є «двома сторонами однієї медалі». Вони відображають дві форми взаємодії суспільства і природи: природокористування та охорону природи. Коли говоримо про

раціональне використання земель в межах населених пунктів, то припускаємо дотримання екологічних, містобудівних та інших вимог у процесі використання земельних ділянок. У цьому випадку не виникає необхідності в застосуванні заходів з охорони земель. Отже, у певному сенсі вимоги раціонального використання та охорони земель зливаються. Однак у випадку, якщо передбачені законодавством вимоги в процесі експлуатації земель в межах населених пунктів не дотримуються, відбувається погіршення якості земель і відповідно навколишнього середовища населених пунктів, то заходи з охорони земель мають бути націлені на забезпечення дотримання природокористувачами встановлених законодавством норм і правил з охорони земель.

На основі викладеного, під охороною земель в сфері містобудування слід розуміти сукупність передбачених нормами права організаційних, екологічних, економічних та інших заходів, спрямованих на підтримку і відновлення сприятливої для життя і здоров'я людини якості земель в межах населених пунктів як складової і невід'ємної частини навколишнього середовища, що закріплюють необхідність їх раціонального використання в якості місця розміщення житлових, громадсько-ділових, культурно-оздоровчих та інших об'єктів в інтересах забезпечення сталого розвитку населених пунктів.

*Кондратенко Д.Ю.,*

*Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого,*

*аспірант кафедри земельного та аграрного права*

## **ПРАВОВІ ПИТАННЯ ДОСТУПУ ДО ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ОБЛІКУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ**

Створення зрозумілої та прозорої системи доступу до інформації стосовно земельних ресурсів є нагальною потребою України. Як відомо, без належного інформаційного забезпечення обліку земель неможливе здійснення ефективного регулювання земельних відносин та захист земельних прав суб'єктів таких відносин.

Питаннями обліку земель та доступності інформації щодо земельних ділянок займаються багато вчених – представників галузевих наук. Серед них: Бевзенко В., Китайчук Т.Г., Рибак В., Сакаль О.В., Ткаль Я.С., Ткач Р., Яцук І. та ін. Незважаючи на велику кількість наукових пропозицій щодо надання доступу до інформації стосовно земельних ділянок проблема інформаційного забезпечення обліку земель в Україні все ще залишається невирішеною.

З прийняттям закону України «Про Державний земельний кадастр» ситуація інформаційного забезпечення обліку земель дещо покращилася.

Зокрема, були враховані рекомендації провідних науковців та міжнародно-го співтовариства. Проте у цій сфері залишилися певні недоліки, зокрема:

- багато змін та пропозицій так і залишилися на папері, що пов'язано з відсутністю дієвого реального механізму реалізації інформаційних прав у системі земельних відносин;

- відсутність повної інформації щодо кількості та якості земель на офіційних сайтах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та його територіальних управлінь;

- ускладнений доступ до інформації щодо земельних ділянок, який проявляється у бюрократизації механізмів її отримання тощо.

З метою зменшення бюрократичних схем у сфері отримання доступу до інформації необхідно внести зміни не тільки до чинного законодавства про земельний кадастр, а й у такі закони України, як «Про звернення громадян» та «Про доступ до публічної інформації», у яких було б доцільним треба скоротити термін та спростити процедури надання необхідної інформації.

Важливою проблемою є, на наш погляд, те, що на отримання відомостей із Державного земельного кадастру про земельну ділянку згідно з ч. 5 ст. 38 вказаного закону мають право лише власник (власники) та користувачі земельної ділянки або уповноважені ними особи; спадкоємці ( правонаступники – для юридичних осіб) осіб, зазначених в абзаці другому цієї частини, або уповноважені ними особи; особа (особи), в інтересах якої (яких) встановлено обмеження, або уповноважені ними особи; органи державної влади та органи місцевого самоврядування для реалізації своїх повноважень, визначених законом; особи, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землепорядників та Державного реєстру інженерів-геодезистів, і особи, які отримали ліцензії на проведення землеоціночних робіт та земельних торгів, землеоціночних робіт, для виконання зазначених робіт. Однак досить часто доступу до детальної інформації щодо земельних ділянок потребують і громадяни, які тільки планують стати суб'єктами земельних відносин шляхом безоплатного отримання земельної ділянки чи отримання прав на неї за цивільно-правовими договорами. Саме тому, вважаємо, що вичерпна інформація щодо кількості та якості земель має надаватися кожному, хто бажає її отримати.

Глобалізаційні процеси ХХІ ст. та епоха інформаційного суспільства висувають сьогодні жорсткі вимоги до інформації, зокрема стосовно земельних ресурсів, серед яких:

- повнота: інформаційні системи повинні містити усі відомості стосовно кількісних та якісних характеристик земельних ділянок, отриманих в результаті проведення всебічного обліку земель;

- достовірність: інформація, що міститься у відповідних системах та базах даних, має бути точною і правильною, має вірно відображати об'єктивну дійсність;

- актуальність: дані, що містяться в офіційних інформаційних джерелах, мають бути придатними, достатніми та необхідними для досягнення мети, заради якої їх отримують та використовують;

- своєчасність: інформаційні системи мають безперервно оновлюватися;

- системність: усі дані стосовно земельних ресурсів України, що містяться у різних офіційних базах та джерелах, повинні бути співвідносними та не суперечити одні одним.

Видається, що удосконалення української інформаційної системи обліку земель необхідно проводити з урахуванням зарубіжного досвіду провідних держав світу. Так, найвагомішим проектом міжнародного співробітництва в галузі систем реєстрації на сьогодні є проект EULIS (European Land Information Service). У проекті бере участь більше 30 європейських країн. Основна задача проекту – надати можливість пошуку інформації через Інтернет у режимі on-line по реєстраційних системах таких країн. До такої системи долучилася вже й Україна, проте доступу до інформації щодо обліку земель наша країна поки що не надала.

Важливим кроком на шляху удосконалення та полегшення доступу до інформації про вітчизняні земельні ресурси мало б бути також надання їх кількісної та якісної характеристики та внесення таких відомостей у єдину земельно-кадастрову систему. Сьогодні сформована практика висвітлення інформації тільки стосовно земельних ділянок, що були виділені та надані в користування. Однак задля дотримання основного принципу земельного права – раціонального використання та охорони земель мають обліковуватися усі землі України. Інформація щодо особливо вільних ділянок має бути вичерпною та загальнодоступною з метою можливого передання їх у користування зацікавленим особам.

Загалом у межах подальшого реформування облікової вітчизняної системи земельних ресурсів слід, на нашу думку, удосконалити кадастрові і реєстраційні системи шляхом їх злиття. При цьому було б доцільним дотримуватись вимог, запропонованих Міжнародною федерацією геодезистів (FIG) у визначеній ініціативі «Кадастр-2014»:

- автоматизація систем і процедур трансакцій та опису об'єктів, кадастрового обліку та реєстрації (переведення всіх даних у цифрову форму);

- повнота опису правового статусу земель, включно з публічними правами, обтяженнями та обмеженнями;

- повна відповідність правового й документального опису об'єкта та його просторового опису на кадастрових картах;

- перехід від використання карт лише як ілюстрацій до побудови інформаційної моделі реального об'єкта (території) з використанням можливостей картографічних інформаційних систем;

- залучення приватного сектору до робіт з формування та опису об'єктів кадастрового обліку (розвиток ринку землепорядних робіт);

- самоокупність кадастрових систем.

Підсумовуючи викладене, треба сказати, що відкритий доступ до інформації щодо обліку земель можливий тільки за умови створення прозорої системи інформаційного забезпечення, запровадження інституту відповідальності осіб, що порушують право на такий доступ, реального механізму його втілення у життя та проведення постійного контролю за роботою такої системи професійними наглядовими органами.

*Костяшкін І.О.,  
Хмельницький університет управління  
та права, завідувач кафедри трудового,  
земельного та господарського права,  
кандидат юридичних наук, доцент*

## **СУЧАСНІ ТЕНДЕНЦІ СТАНОВЛЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ**

Особливості землі як об'єкта правового регулювання обумовлені множинністю її функціонального призначення, важливою роллю для життя та господарської діяльності людини. У науковій літературі, зокрема, вказується на екологічну, політичну, економічну та соціальну функції землі [1, с. 11], виділяють і інші функції - естетичну (культурологічну), функцію об'єкта утилізації відходів господарювання, об'єкта надзвичайних екологічних ситуацій, поселенську, комунікаційну та ін. [2, с. 48; 3, с. 212].

Як відзначає Шульга М.В., земля виконує важливі соціальні функції. Так, вона не лише є просторово-операційним базисом для розміщення галузей народного господарства, але й виступає основою формування системи розселення в країні шляхом утворення міських та сільських поселень. Дана обставина знаходить своє відображення в диференціації земель за їх цільовим призначенням. Земля, за твердженням вченого, являється необхідною умовою і базою формування сприятливого середовища існування людини. На ній розміщені всі інші природні компоненти, які формують біосферу, тобто середовище існування живих організмів, у тому числі і людини. Відповідно, земля є об'єктивною умовою, засобом, джерелом і місцем життєдіяльності людини [4, с. 14]. Подібні погляди на особливе функціональне призначення землі висловлені і в роботах В.І. Андрейцева, В.І. Семчика та інших провідних вчених які розглядають землю як основу самого існування і буття людини [5, с. 207; 6, с. 14-15].

Цілком очевидно, що земля обслуговує стабільні, довготривалі та життєво важливі інтереси як тих членів суспільства, які є індивідуальними власниками земельних ділянок, так і інших його членів та суспільства в цілому [7, с. 231]. Відтак, соціальне значення землі є тим фактором, що визначає необхідність вироблення особливих правил поведінки, в процесі здійснення права власності на неї, які забезпечуватимуть збереження, відт-