

Ситуація значно спростилася би у разі належної регламентації процедурних відносин, які виникають в даному випадку. Проте, відсутність належним чином регламентованих процедур у земельному законодавстві, нажалю, не виключення. На рівні закону більш-менш детально врегульовані деякі процедури, але більшість з тих, що існують, регламентуються, переважно, підзаконними нормативно-правовими актами. Знову ж таки, важко однозначно висловитись з цього приводу. З одного боку, за відсутності регламентації земельно-правових процедур законами, наявність підзаконних нормативно-правових актів надає змогу для виникнення, зміни та припинення цих відносин за правилами, а не шляхом застосування аналогії права і закону, що також, доречі, не завжди можливе. З другого боку, за сферою дії підзаконні нормативно-правові акти, найчастіше розповсюджуються на орган державної влади або місцевого самоврядування, що їх прийняв. Це ставить під сумнів їх використання при регулюванні відносин між суб'єктами, які не мають відношення до такого органу. Крім того, у випадках застосування підзаконних нормативно-правових актів, прийнятих для регулювання схожих за характером процедур, можлива неоднакова реалізація матеріальних норм різними суб'єктами, тільки з тієї причини, що кожен з органів державної влади або місцевого самоврядування по-різному ту саму норму тлумачить.

Уявляється, що розробка і прийняття спеціального закону, яким хоча б закладалися основи нормативного регулювання процедурних відносин, значно спростило б ситуацію, що склалася на сьогодні. Таким чином, питання наявності єдиного закону, присвяченого комплексному регулюванню процедурних земельних відносин, в умовах постійного розвитку як самих земельних правовідносин, так і законодавства, яким вони регулюються, уявляється актуальним і потребує подальшого розвитку.

Федчишин Д.В.,

*Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого,*

аспірант кафедри земельного та аграрного права

ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Землі, що використовуються для громадської забудови, є важливими територіями для розвитку середовища поселень. Вони є територіальним та операційним базисом життєдіяльності громадян та функціонування юридичних осіб, які проживають у містах та інших населених пунктах.

Забудова території в межах земель громадської забудови започатковується та здійснюється шляхом розміщення об'єктів нежитлового будівництва. Власник або користувач може здійснювати громадську забудову лише за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог місто-

будівної та землепорядної документації, додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил. Вона допускається лише у випадках, коли повністю узгоджується із цільовим призначенням земельної ділянки та містобудівною документацією.

Після закінчення будівництва власники та землекористувачі забудованих земельних ділянок зобов'язані здійснювати їх благоустрій. Під благоустроєм населених пунктів в Законі України «Про благоустрій населених пунктів» [1] розуміється комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення, осушення та озеленення території, а також соціально-економічних, організаційно-правових та екологічних заходів з покращання мікроклімату, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюються на території населеного пункту з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

Інститут благоустрою населених пунктів досліджувався в юридичній літературі неодноразово. Так, А.І. Ріпенко розглядає цей інститут крізь призму його міжгалузевого характеру та комплексності. Автор зазначає, що до складу цього інституту права входять норми земельного, екологічного, адміністративного, господарського, цивільного фінансового, трудового та деяких інших галузей права. Він також виділяє субінститут благоустрою територій у складі комплексного інституту благоустрою населених пунктів, який вміщує земельно-правові та еколого-правові норми, що регулюють відносини стосовно раціонального використання земель житлової та громадської забудови та інших земель, які знаходяться в межах населених пунктів [2, с. 8]. Однак уявляється, що доцільніше було б виділити декілька субінститутів благоустрою в залежності від цільового призначення відповідних земельних ділянок, зайнятих, наприклад, громадською забудовою, житловою забудовою, об'єктами промисловості, транспорту, що знаходяться в межах населених пунктів. Це зумовлено тим, що в залежності від характеру розташованих будівель і споруд на відповідних земельних ділянках різняться і форми здійснення благоустрою.

Згідно зі ст. 23 Закону України «Про благоустрій населених пунктів», до об'єктів благоустрою земель громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, на яких розміщені громадські будівлі та споруди, інші об'єкти загального користування. Благоустрій території громадської забудови здійснюється з урахуванням вимог використання цієї території відповідно до затвердженої містобудівної документації, правил благоустрою території населеного пункту, а також установлених будівельних норм, державних стандартів, норм і правил.

Закон визначає організаційні вимоги до здійснення благоустрою, права і обов'язки власників і користувачів земельними ділянками земель громадської забудови у сфері благоустрою населених пунктів, регулює порядок здійснення контролю, встановлює відповідальність за порушення законодавства в цій сфері. Так, вони повинні влаштувати зручні під'їзди та

підходи до зведених будівель і споруд, підвести до них водопровід, каналізацію, електропостачання, озеленити вільні земельні площі тощо.

Більшої деталізації питання благоустрою земельних ділянок громадської забудови отримують на місцевому рівні шляхом прийняття підзаконних нормативно-правових актів. Так, рішенням Харківської міської ради від 16 листопада 2011 року № 504/11 затверджені Правила благоустрою території міста Харкова [3], якими встановлені економічні, екологічні, соціальні та організаційні засади благоустрою міста, порядок благоустрою та утримання території об'єктів благоустрою, в тому числі і в межах земельних ділянок громадської забудови, регулюються права та обов'язки учасників правовідносин у сфері благоустрою території, визначається комплекс заходів, необхідних для забезпечення чистоти і порядку у місті. В свою чергу, правила спрямовані на: 1) розроблення та здійснення ефективних і комплексних заходів з утримання території міста у належному стані, їх санітарного очищення, збереження об'єктів загального користування, а також природних ландшафтів, інших природних комплексів і об'єктів; 2) організацію належного утримання та раціонального використання територій, будівель, інженерних споруд та об'єктів рекреаційного, природоохоронного, оздоровчого, історико-культурного та іншого призначення; 3) створення умов для реалізації прав суб'єктами у сфері благоустрою міста.

Об'єктами благоустрою виступають земельні ділянки громадської забудови, зайняті підприємствами, установами, організаціями та закріплені за ними території на умовах договору. На території об'єкта благоустрою відповідно до затвердженої містобудівної документації можуть бути розташовані громадські будівлі та споруди, тобто торговельного, соціально-культурного, спортивного та іншого призначення. Носії земельних прав щодо земельних ділянок громадської забудови зобов'язані забезпечувати належне утримання наданих їм у встановленому порядку земельних ділянок, а також закріплених за ними територій та/або брати пайову участь в утриманні об'єктів благоустрою.

У складі благоустрою територій, що здійснюється власниками та користувачами земельних ділянок громадської забудови, можна виокремити: а) внутрішній та б) зовнішній. Обов'язковими елементами зовнішнього благоустрою території слід вважати засоби та обладнання зовнішнього освітлення, лавки та урни, які розміщують перед входом до будинку, внутрішньоквартальні проїзди з місцями паркування автотранспорту, тротуари, газони, квітники, зелені зони, вхідні групи та інше обладнання на прибудинкових територіях та фасадах громадських забудов. Тобто він здійснюється, наприклад, на прилеглих до земельної ділянки громадської забудови землях загального користування. На підприємства, установи, організації всіх форм власності, приватних підприємств, громадян, які є власниками будівель і споруд торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення, а також малих архітектурних форм, закон покладає обов'язок забезпечувати належне утримання прилеглої до споруди

території, елементів і об'єктів благоустрою, розташованих та територіях, закріплених за громадськими забудовами.

В свою чергу, внутрішній благоустрій полягає у забезпеченні озеленення, утримання в належному стані земельних ділянок громадської забудови, яка використовується на праві власності або на праві користування відповідними особами, усунення на закріплених за ними об'єктах благоустрою (їх частинах) пошкоджень інженерних мереж, елементів благоустрою та ін.

Отже, можна констатувати, що належний рівень благоустрою відповідних земельних ділянок громадської забудови сприятиме підвищенню рівня комфорту як для всіх жителів населеного пункту (здійснення зовнішнього благоустрою), так і для користувачів та власників цих земельних ділянок (внутрішній благоустрій).

Список використаних джерел:

1. Про благоустрій населених пунктів [Текст] : Закон України від 06 вересня 2005 року № 2807-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2005. – № 49. – Ст. 517.
2. Ріпенко, А. І. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови для благоустрою [Текст] : автореф. дис. канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / А.І. Ріпенко ; Національний університет біоресурсів та природокористування України. – К., 2010. – 22 с.
3. Правила благоустрою території міста Харкова: рішення Харківської міської ради від 16 листопада 2011 року № 504/11 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://doc.citynet.kharkov.ua/ru/profile/document/view/id/632106>. – Заг. з екрану.

Хотько О.А.,

*Белорусский государственный университет,
доцент кафедры экологического и аграрного права,
кандидат юридических наук*

БАЛАНС ИНТЕРЕСОВ КАК ОСНОВА РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВОВЫХ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ

В современных условиях отношения в сфере охраны и рационального использования земельных ресурсов являются объектом первоочередного и к тому же весьма пристального внимания как со стороны отдельно взятых государств, так и международного сообщества в целом. Цель настоящей публикации состоит в том, чтобы на основе действующего земельного законодательства выявить особые интересы всех заинтересованных лиц и показать направления сбалансированного развития земельно-правовых отношений. Некоторые авторы пытаются решить рассматриваемую проблему, заключающуюся в определении того, чьи интересы приоритетны: конкретного землепользователя или общества или государства в