

Література

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
3. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.
4. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 350.
5. Про положення про Державний комітет України по земельних ресурсах: Указ Президента України від 14 серпня 2000 р. // Офіційний вісник України. — 2000. — № 33. — С. 46.
6. Про удосконалення системи державного управління земельними ресурсами та контролю за їх використанням та охороною: Указ Президента України від 19 серпня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — 21 серп.
7. Аграрное, земельное и экологическое право Украины. Общие части учебных курсов: Учеб. пособие / Под ред. А. А. Погребного и И. И. Каракаша. — Х., 2001. — С. 155.
8. Аграрное, земельное и экологическое право Украины. Особенные части учебных курсов: Учеб. пособие / Под ред. А. А. Погребного и И. И. Каракаша. — Х., 2001. — С. 247.
9. Земельное право Украины: Учебник / Под ред. А. А. Погребного, И. И. Каракаша. — К.: Истина, 2002.
10. Карамышева О. В., Пелишенко А. А. Некоторые проблемы правового обеспечения государственного контроля за использованием и охраной земель в условиях рынка // Закон и право. — М., 2000. — № 7. — С. 35.
11. Тарасов А. М. Государственный контроль: сущность, содержание, современное состояние // Журнал российского права. — М., 2002. — № 1. — С. 26-27.

УДК 349.414

Є. О. Іванова,*аспірант кафедри аграрного, земельного та екологічного права ОНЮА***ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ
ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ
ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ У МІСТАХ**

Для населення міста земля — найважливіший природний засіб життєдіяльності, умова його життєзабезпечення, і водночас місце розташування житлових, соціальних, виробничо-господарських, побутових та інших об'єктів. Призначення земель житлової та громадської забудови передбачає не тільки експлуатацію будівель та зведення нових будинків і споруд, а і проведення їх капітального ремонту, реконструкції, реставрації тощо. Найбільш детальний розгляд питання правового регулювання використання земель житлової та громадської забудови в минулий час був здійснений у працях: В. П. Болєзіна «Правовий режим земель населених пунктів» (1980), В. В. Єрофєєва «Правовий режим земель городов» (1976), М. В. Шулги «Возникновение и прекращение права пользования землями сельских населенных пунктов» (1981).

Земельне законодавство, що існувало раніше, відносило категорію земель житлової та громадської забудови до складу земель населених пунктів (міст, поселень міського типу та сільських населених пунктів) поряд із земельними

ділянками промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення. У даний час землі житлової та громадської забудови є самостійною категорією в структурі земельного фонду України. Тим самим, чинний Земельний кодекс чітко окреслив основне цільове призначення цих земель — використання їх головним чином для житлового будівництва та громадської забудови.

Громадською забудовою вважається земельна ділянка, на якій розташовані будинки та споруди громадського призначення: будівлі, споруди та об'єкти закладів освіти та охорони здоров'я, торгівлі та громадського харчування, соціально-культурних установ та підприємств побутового обслуговування тощо [1]. Характерною рисою правового режиму зазначених земельних ділянок є користувальницька підстава їх використання. Це обумовлено призначенням цих земель для задоволення суспільних потреб та публічних інтересів. Здійснення житлового будівництва і громадської забудови на землях міст спрямоване на комплексне використання земельних ділянок з метою формування у містах житлових кварталів, масивів і мікрорайонів. Тому землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, які розташовані у межах міста, повинні належати до відповідної категорії земель з усіма наслідками, які з цього випливають — внесення плати за їх використання, порядку відведення, забезпечення їх охорони [2].

У складі земель житлової та громадської забудови в межах міста особливе місце посідають землі, зайняті іншими об'єктами загального користування. До них належать вулиці, проїзди, дороги, площі, пляжі, парки, бульвари, кладовища, місця знешкодження відходів тощо. Характерною особливістю правового режиму земель загального користування міст є їх використання на підставі як загального землекористування, тобто без закріплення за конкретними землекористувачами (наприклад, користування вулицями, проїздами, дорогами і площами), так і надання у спеціальне користування комунальним підприємствам (наприклад, для складування, утилізації та знешкодження комунально-побутових відходів).

Водночас є багато різновидів правового режиму загального користування землями житлової та громадської забудови. Наприклад, правовий режим використання ділянок, зайнятих зеленими зонами, пляжами, відрізняється від правового режиму використання земель, відведених під кладовища або для знешкодження відходів. Складним є питання розмежування у межах міст земельних ділянок, що використовуються не тільки для житлової та громадської забудови, а і для задоволення інших індивідуальних та публічних потреб населення. Вони використовуються з метою виділення рекреаційних територій для масового відпочинку населення, зведення комунально-транспортних об'єктів, здійснення виробничо-господарської діяльності.

Внаслідок багатопланового використання земельних ресурсів міст відбувається «нашарування» правових режимів використання різних категорій земель, розташованих у його межах. В новому Земельному кодексі також не визначені критерії відмежування земель житлової та громадської забудови від інших категорій земель, що ускладнює додержання правового режиму їх використання та забезпечення відповідного екологічного становища на міських землях [3].

Використання земель у містах пов'язане з соціально-економічними умовами, рельєфом території, ґрунтами, розташуванням об'єктів відносно транспортних шляхів, інженерних комунікацій. Тому, для оптимального розвитку міст та прилеглих до них територій приміської зони потрібно розробити систему методів управління цими територіями [4].

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних та місцевих правил забудови. Однак вимоги, що ставляться до зазначених документів, передбачені не в земельному законі, а у містовпорядно-планувальних законах. Найважливішими серед них є закони від 16 листопада 1992 р. «Про основи містобудування» [5], від 20 квітня 2000 р. «Про планування і забудову територій», від 7 лютого 2002 р. «Про Генеральну схему планування території України» [6] та деякі інші.

Генеральний план, безумовно, є основним планувальним документом, що визначає розвиток міста. Однак внаслідок високого ступеня узагальнення він позбавлений необхідної для регулювання забудови окремих земельних ділянок адресності. Виникають конфліктні ситуації, причиною яких є невідповідність цільового призначення об'єкта функціональному зонуванню, затвердженому в рамках генерального плану [7]. Тому важливе значення для створення правових можливостей для забудови є прийняття Закону України «Про планування та забудову територій» [8], яким передбачена розробка місцевих правил забудови — нормативно-правового акта, що встановлює порядок планування і забудови та іншого використання територій, окремих земельних ділянок, а також перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забудови та іншого використання територій і окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Слід зазначити, що введення режиму зонування являє собою намагання максимально пов'язати зміст прав і обов'язків власника землі та землекористувача з об'єктивними властивостями міської території. І хоча план зонування має директивний характер, він завжди відкритий до змін, які не суперечать громадським інтересам і відповідають напрямкам перспективного розвитку міста. У межах конкретної зони можуть набути розвитку і ті види діяльності, які не ввійшли до списку дозволених, але відповідають встановленому для неї функціональному та екологічному стандарту землекористування [9]. Таким чином, місцеві правила забудови — достатньо гнучкий та ефективний засіб нормативно-організаційного регулювання відносин у сфері міського землекористування.

Література

1. Земельний кодекс України: Наук.-практ. комент. / За ред. В. І. Семчика. — К.: Ін Юре, 2003. — С. 117.
2. Каракаш И. И. Правовой режим земель жилой и общественной застройки в городах по новому Земельному кодексу // Одесский регион. — О., 2002 — № 2. — С. 45.
3. Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — К., 2003. — С. 233.

4. Кахнич П. Ф., Корнилов Л. В., Черняга П. Г. Організаційно-правові аспекти управління територіями населених пунктів та приміських зон // Землевпорядний вісник. — К., 2003. — № 1.
5. Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
6. Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 30. — Ст. 204.
7. Драпиковський О., Івацова І. Основні напрями та проблеми реформування земельних відносин у містах України // Управління сучасним містом. — К., 2001. — № 4-6. — С. 109.
8. Офіційний вісник України. — 2000. — № 12.
9. Поплавська Т. Л. Екопоміко-правові аспекти містобудівництва та землевпорядкування в сучасних умовах // Екопоміка та право. — Донецьк, 2001. — № 1.

УДК 502.4

А. Й. Годованок,
здобувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права ОНЮА

ПОРЯДОК ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ

З прийняттям нового основного нормативного акту в сфері земельних відносин — Земельного кодексу України, принципово змінилися положення, що стосуються складу та категорій земель України. Зокрема землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення виділяються в окрему категорію, на відміну від попередньої редакції Земельного кодексу. Тому питання щодо порядку використання земель природно-заповідного фонду набуло неабиякої актуальності.

Вказаній проблемі в юридичній літературі приділялася певна увага. Окремі питання розроблялися такими вченими, як: В. В. Петров, Ю. С. Колбасов, С. О. Боголюбов, Ю. О. Вовк, Ю. С. Шемшученко, І. І. Каракаш, Н. Р. Малишева, П. О. Гвоздик та ін. Але, нажаль, усі ці роботи були написані до набуття чинності діючим нині Земельним кодексом України.

Високий рівень розвитку промисловості, сільського господарства і транспорту, пов'язаний з науково-технічним прогресом, урбанізація і екстенсивне господарське освоєння територій, поставили перед людством цілий ряд проблем, найбільш складною й актуальною з яких, на сучасному етапі, є збереження якісного природного середовища.

Господарське «вторгнення» у природу, зростання рекреаційних навантажень протягом останніх десятиліть, загострили проблему підтримки екологічної рівноваги. Поряд з охороною природного середовища від забруднення і раціоналізацією використання природних ресурсів, необхідною умовою вирішення зазначеної проблеми є підтримка природного різноманіття, що стабілізує екологічні системи. З цим тісно пов'язана необхідність заощадження земельних ділянок первозданної природи, багатств і розмаїття рослинного і тваринного світу, унікальних і визначних природних утворень.

Саме тому, законодавством вводяться певні обмеження щодо використання земель природно-заповідного фонду. Основні види цільового використання зе-