

ГАЛАГУЗА А. В.

Національний університет «Одеська юридична академія»,
здобувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права,
адвокат Миколаївської обласної колеції адвокатів

КОДИФІКАЦІЙНА КОНСТРУКЦІЯ КОДЕКСУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ОКРУГУ БОУЛДЕР (ШТАТ КОЛОРАДО, США)

Однією з головних проблем земельного законодавства України, що знижує його ефективність, вітчизняні науковці тривалий час називають його декодифікацією, зазначаючи про нагальну необхідність систематизації останнього. В сучасних умовах, з метою гармонізації національного законодавства, законодавець широко імплементує досвід зарубіжних країн в процес реформування вітчизняної правової системи, не оминаючи своєю увагою й сфери земельних відносин, тому в ході напрацювання нового кодифікаційного акту земельного законодавства України може стати у пригоді досвід регулювання таких відносин в штаті Колорадо (США) на прикладі Кодексу землекористування округу Боулдер від 18 жовтня 1994 року (*Boulder County Land Use Code*, далі — *BCLUCode*), з яким автор працював як з першоджерелом, що відповідало офіційному тексту закону (*Boulder County Land Use Code, adopted on October 18, 1994, version updated November 4, 2013. — [Електронний ресурс]. — Режим доступу: <http://www.bouldercounty.org/doc/landuse/landusecode.pdf>*).

BCLUCode має внутрішній поділ на 19 статей, в т. ч. резервну (12), 119 пунктів, 220 підпунктів, окрему статтю 4–116 «Район сільської громади Ниют» та розділ «Поправки та резолюції до Кодексу землекористування округу Боулдер». Пропонуємо основні норми його змісту у нашому неофіційному перекладі, а саме:

Стаття 1 «Статус, сфера впливу (компетенції) та тлумачення» розкриває загальні правила побудови, мови, принципів дії, тлумачення норм, порядку обчислення строків, усунення розбіжностей офіційних друкованих копій, засад об'єднання та тлумачення карт, закріплює перелік планів, правил, положень з додатковими вимогами.

Стаття 2 «Адміністративні та директивні органи» закріплює компетенцію обраних, призначених та адміністративних посадових осіб та органів, що регулюють землекористування в окрузі.

Стаття 3 «Процеси» визначає дії, обов'язкові до розгляду Радою регулювання, Комісією з планування та/або Радою Уповноважених округу, закріплює процедуру отримання визначених законом дозволів, погоджень, містить їх класифікацію, перелік стандартів та дозвільних вимог, загальних вимог до карт, планів, звітів, доповідей та погоджувальних відгуків, їх види, порядок розгляду заявок агентств і приватних осіб та проведення публічних слухань, укладення угоди про розвиток земельної ділянки(ок).

Стаття 4 «Зонування» містить правила зонування земель, закріплює перелік, тлумачення умовних позначень згідно правил зонування, цілі та види використання різних категорій земель, розкриті поняття Спеціального огляду, Огляду плану місця для забудови, доповіді директора, доповіді на план розвитку нафтових та газових операцій, доповіді на план розвитку підземного видобутку (їх критерії (стандарти), види, вплив на використання різних видів земель, порядок внесення поправок), розкритий зміст понять «неузгоджені будівлі» та «неузгоджене використання», закріплено порядок зміни зонування землі, її стандарти та умови, повноваження Ради регулювання в цій сфері, розкрито цілі, зміст та порядок втілення Розширеної програми та граничні значення розмірів споруд для користування однієї сім'ї.

Стаття 5 «Інструкції для підрозділів» закріплює стандарти, умови та процедуру погодження проекту плану виділу невеликої земельної ділянки з нерозподіленої землі.

Стаття 6 «Заплановані райони розвитку» містить концепцію розвитку землі та загальні вимоги до усіх Запланованих районів розвитку з метою ефективного використання землі, заохочення комплексного планування, зниження навантаження на існуючі вулиці та комунальні послуги за рахунок ефективного розвитку і збереження вартості землі.

Стаття 7 «Стандарти розвитку» закріплює вимоги: — до дизайну Проекту розвитку; — до облаштування надійних водних, публічних та приватних каналізаційних систем, систем збору стічних вод, твердих відходів; — до розташування доріг, резервних смуг, приватних доріг, умов і порядку надання дренажних сервітутів; — до вирішення проблем в районах з високим рівнем ґрунтових вод; — до здійснення контролю за ерозією, наносами, якостями зливів в урбанізованих територіях; — до протипожежного захисту.

Стаття 8 «Місце розташування та розміри областей та напрямків діяльності державного значення» закріплює сфери діяльності, що торкаються інтересів держави (дороги, парки, громадські будівлі, комунальні послуги тощо), закріплює напрямки такої діяльності (вибір місця і будівництво великих внутрішніх водних систем, комунальних об'єктів, нових громад тощо), розробляє поняття «мораторій», «публічні слухання», порядку їх проведення та процедури імплементації їх результатів.

Стаття 9 «Підрозділ про Пільги та звільнення невеликих ділянок землі» розкриває зміст, види, строки «пільг» і «звільнень» невеликих земельних ділянок.

Стаття 10 «Канікули громадських доріг, алей та сервітутів» розкриває зміст, умови та порядок надання «канікул» для громадських доріг, алей та сервітутів округу Боулдер, нанесених на карту доріг та прав проїзду на території міста Ельдора.

Стаття 11 «Спеціальний огляд району» визначає загальні положення, види та процедури прийняття планів обслуговування для

запропонованого спеціального району відповідно до ч. 2 ст. 1 розділу 32 Статуту Колорадо (в редакції Закону про контроль (Колорадо) 1993 року).

Стаття 13 «Позначки» визначає види, кількість, типи, місце розташування, фізичні розміри і конструкції знаків з метою захисту суспільної безпеки та добробуту і збереження права на свободу слова і вирази.

Стаття 14 «Сміття, бур'ян, чагарники та небезпечні споруди» розкриває дефініції статті, закріплює процедуру їх прибирання (видалення).

Стаття 15 «Охорона пам'яток історії» так само закріплює дефініції статті, визначає правове положення Консультативної ради історичної спадщини округу Боулдер, критерії та процедуру надання об'єкту статусу пам'ятки історії.

Стаття 16 «Текстові поправки» визначає порядок внесення поправок та повноваження в цій сфері Комісії з планування та Ради уповноважених округу.

Стаття 17 «Правозастосування» встановлює загальні положення застосування засобів правового захисту, підстави звільнення службових або посадових осіб округу від відповідальності під час здійснення ними своїх повноважень, виконання правил зонування та наслідків їх порушення, закріплює перелік юридичних дій проти порушників земельного законодавства та порядок застосування юридичної відповідальності за такі порушення, правове положення Підрозділу регулювання правозастосування.

Стаття 19 «Спеціальні процедури узгодження перепланування після стихійних лих» закріплює винятковий порядок відновлення пошкоджених або зруйнованих споруд при форс-мажорних обставинах.

Стаття 4–116 «Район сільської громади Ниуот» містить загальну характеристику даного історичного району округу та компетенцію підкомітету з його реконструкції. Розділ «Поправки та резолюції до Кодексу землекористування округу Боулдер» вміщує усі поправки та резолюції до Кодексу від часу його прийняття.

Безумовно, конструкція BCLUCode не є взірцем до побудови основного національного земельного закону. Проте, виходячи з міркувань безпеки та благополуччя, сфера його правового регулювання досить гармонійно поєднує в собі земельні, адміністративні, екологічні, містобудівні, надрові, водні, лісові норми, норми з охорони культурної спадщини, в галузі шляхового господарства, та закріплює механізм застосування юридичної відповідальності за їх порушення.

Ступінь урегульованості суспільних відносин у сфері землекористування округу Боулдер є ґрунтовним, а розміщення правових норм у BCLUCode відображає пріоритетні напрями розвитку територіальної громади. З огляду на викладене, кодифікаційна конструкція BCLUCode є цікавим прикладом зарубіжного досвіду щодо побудови земельного закону, складеного на основі забезпечення прозорості даного процесу за участю усіх зацікавлених сторін.