

ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЯК ФОРМА ПЛАНУВАННЯ ЇХ ВИКОРИСТАННЯ ТА ОХОРОНИ

Актуальність теми полягає в тому, що питання зонування земель у межах населених пунктів в Україні недостатньо розроблене та вивчене. Чинний Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. встановив необхідність проведення зонування земель у межах населених пунктів, що має регулюватись окремим законодавчим актом.

На сьогоднішній день відсутній такий нормативно-правовий акт, але існує відповідний законопроект, внесений 19.03.2009 р. народним депутатом України С.М. Терещуком на розгляд Верховної Ради України. Хоча проект був не прийнятий, дискусії з цього питання доволі активізувались. До цього проекту були надані обґрунтовані зауваження Головного науково-експертного управління Верховної Ради України та фахівців у галузі земельного права.

Зонування є важливим процесом при плануванні розвитку територій. Відповідно до ст. 180 ЗК України зонування земель здійснюється в межах населених пунктів. При зонуванні встановлюються вимоги з приводу допустимих видів забудови або іншого використання земельних ділянок в межах окремих зон [1]. У науковій літературі зазначається, що зонування можна тлумачити як «поділ території міста або з іншого населеного пункту на зони, пояси, райони з метою встановлення у них певних обмежень у використанні земель, визначення мінімальних розмірів земельних ділянок, регламентація типів будівель і споруд, які дозволяється будувати в межах цих зон згідно з регіональними та місцевими правилами забудови» [2, с. 500]. Проте чинне законодавство не містить визначення даного поняття.

Також можна виокремити деякі характерні ознаки зонування: здійснюється тільки у межах населених пунктів; є однією з форми планування використання земель та їх охорони; визначає права власників, користувачів на використання земельних ділянок; встановлює певні вимоги та обмеження; встановлює список дозволених видів використання земельних ділянок.

Згідно зі статтею 16 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій і детальних планів території [3]. У складі генерального плану населеного пункту розробляється план

зонування території населеного пункту. План зонування відповідної території може розроблятися і як окрема містобудівна документація після затвердження генерального плану. Зонування земель є основним механізмом і правовою основою ефективного управління земельними ресурсами населених пунктів.

Саме питання щодо зонування земель активно досліджувалось та вивчається надалі багатьма науковцями, серед яких можна назвати П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, А. М. Мірошніченко, А. І. Ріпенко та ін.

Наприклад, А.М. Мірошніченко вважає, що зонування необхідно розглядати як «альтернативу принципу встановлення «цільового призначення земель», який є несумісним з умовами ринкової економіки, із повноваженнями б власника розпоряджатися земельною ділянкою» [4, с. 341]. Тому в майбутньому «цільове призначення» земельних ділянок необхідно замінити іншими засобами регулювання земельних відносин між суб'єктами, що передбачають, крім заборон, інші способи економічно-правового регулювання та стимулювання.

Якщо розглядати досвід зарубіжних країн у цьому питанні, то у США, ФРН, Франції правила зонування земель дуже конкретні і ступінь деталізації правового режиму певних зон досить високий. Інформація щодо зонування земель має відкритий характер і підприємці чи інвестор можуть одержати весь її обсяг про наявні обмеження й ризики в певних зонах. Досвід Російської Федерації, яка вже запровадила окремі види зонування земель, свідчить про перспективність і ефективність цього напрямку зміни радянської системи використання земель згідно з їх цільовим призначенням. Очевидно, що цей напрямок прийнятий і для умов України [5, с. 19].

Підводячи підсумок можна підкреслити, що законодавство з приводу зонування земель у населених пунктах знаходиться тільки в стадії становлення. Необхідно вирішити питання щодо розробки та прийняття Закону України «Про зонування території населених пунктів», який дозволить встановити єдині засади зонування усіх земельних територій країни.

Список використаних джерел

1. Земельний Кодекс України: Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
2. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. – К. : Істина, 2009. – 600 с.
3. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

4. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник / А. М. Мірошніченко. – К. : Алерта, 2009. – 712 с.

5. Осипчук С. Зонування земель: теоретико-методологічні підходи з огляду європейської та вітчизняної практики / С. Осипчук // Землевпорядний вісник. – 2009. – № 11. – С. 18-25.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Годованюк А.Й.