

ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Україна володіє надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом, але рівень і ефективність його використання значно нижчий, ніж в середньому по Європі. У зв'язку з цим створення раціональної системи землекористування, заснованої на ефективному державному регулюванні земельного фонду України, є одним з основних завдань держави при вирішенні проблем у сфері земельних ресурсів та раціонального природокористування.

Земельний фонд України охоплює всі землі в межах її території, незалежно від цільового використання, видів господарювання і форм власності. Склад та цільове призначення земель України визначено в Земельному кодексі України. Особливий правовий режим мають всі категорії земель. За основним цільовим призначенням землі України поділяються на такі категорії: сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісогосподарського призначення; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [1].

Земля, виступаючи в якості складової частини природного середовища, виконує різні функції – соціальні, екологічні, економічні, з урахуванням яких і здійснюється правове регулювання.

У земельному законодавстві закріплюються правові форми використання землі, завдяки існуванню яких можливо забезпечити раціональне використання земельної ділянки та задовольнити потреби як всього суспільства в цілому, так і окремої людини. Під правовими формами використання земель прийнято розуміти «способи реалізації прав на землю, за допомогою яких здійснюється використання землі різними суб'єктами земельних відносин» [2, с. 85]. За допомогою нормативного закріплення правових форм використання земельних ділянок встановлюється єдина система прав на землю, в якій всі права регулюються однаково.

Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до Законів України «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 року, «Про

регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року, «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року та іншими.

Використання земель цієї категорії, згідно ст. 39 Земельного Кодексу України здійснюється відповідно з генеральним планом міста, іншою містобудівною документацією з дотримання стандартів і норм, правил забудови. Генеральний план, є своєрідним паспортом, що робить законним інвестиційно-містобудівну діяльність, та вдосконалює управління містами. Головним його завданням є: сприяння розвитку населеного пункту, збереження цінних рис й особливостей існуючої забудови, історичних та археологічних пам'яток, особливо цінних ділянок природи.

Слід також згадати про необхідність містобудівної та землепорядної документації, які розробляються на основі генерального плану. В свою чергу об'єктом планування та зонування містобудівної документації є територія, а землепорядної – земля. Під час розроблення містобудівної документації враховуються вимоги чинного земельного та екологічного законодавства, зокрема, правовий режим категорій земель. Але якщо так, то навіщо здійснювати перевірку тих самих вимог багато разів та на різних стадіях (при розробленні містобудівної документації та землепорядної планувальної документації, документації з землеустрою щодо окремих земельних ділянок) лишається не зовсім зрозумілим. Тому, недоліком містобудівної та землепорядної документації є те, що вони переважно орієнтовані на вирішення одних й тих самих завдань, що призводить до недоцільного їх «дублювання».

Особливе місце в питанні регулювання використання земель належить Державному підприємству «Український державний науково-дослідний інститут проектування міст «ДІПРОМІСТО» імені Ю.М. Білоконя, що відноситься до сфери управління Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України. Він забезпечує розробку усього комплексу видів містобудівної документації, зокрема фахівцями було створено Генеральну схему планування території України [3, с. 9]. Саме діяльність інституту дає змогу покращувати та розробляти нові методики планування території, опрацьовувати нестандартні проекти з планування територій, враховуючи сучасні потреби.

Отже, стратегічні напрямки щодо підвищення ефективності використання земель можуть бути здійснені за умови врахування регіональних особливостей кожної окремої території, економічних і правових умов господарювання. Реалізація цих напрямків є основою успішного розвитку раціонального використання земельно-ресурсного потенціалу національної економіки, допоможе поліпшити добробут населення і зміцнити економічний потенціал країни, сформувати

сприятливого для життєдіяльності людини середовища.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 р. № 2768–II // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27.
2. Дьомін М. М. Актуальні проблеми законодавчого забезпечення містобудування і землекористування в Україні / М. М. Дьомін // Містобудування та територіальне планування. К., 2014. Вип. 17. С. 85-95.
3. Іванова Є. О. Правове регулювання використання земель житлової та громадської забудови у містах України: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Є. О. Іванова; Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Х., 2017. 18 с.

Науковий керівник: к.ю.н., доцент Платонова Є.О.