

ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Урбанізація та різноманітні міграційні процеси в переважній більшості сіл, селищ та міст України, а також укорінення децентралізації, пов'язаної з розширенням повноважень територіальних громад, підвищили потребу більш детальної та ефективної правової регламентації порядку використання земель житлової та громадської забудови. Ця проблема важлива ще й тому, що зазначена категорія земель, на відміну від інших, найбільше пов'язана з забезпеченням високого рівня життя людей в межах населених пунктів.

Відповідно до ст. 39 Земельного кодексу України, використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою тощо [1]. З положень закону випливає, що основним містобудівним документом є генеральний план, який призначений на довгострокову стратегію і є постійно діючим. При цьому на підставі названого акта укладається план земельно-господарського устрою. Окрім зазначеного документа ще застосовується план зонування, який створюється на основі вищевказаного плану й встановлює функціональне призначення, вимоги до забудови окремих територій (функціональних зон) населеного пункту, їх ландшафтної організації. Також необхідним актом є детальний план території: він розробляється з метою визначення функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту [2].

Проте законодавство не змогло вирішити деякі проблеми щодо правового регулювання використання земель житлової та громадської забудови, що виникають в територіальних громадах при виконанні ухвалених місцевою радою містобудівних документів.

По-перше, варто наголосити на відсутності в деяких населених пунктах досліджуваної документації щодо регулювання використання зазначеної категорії земель. Велика кількість сіл, селищ, міст донедавна не мали цих документів, окрім обласних центрів. Наразі плани зонування та детальні плани територій все ще розробляють не часто. Існують випадки дії одночасно двох генеральних планів, зокрема, у місті Києві (один діє до 2020 р., а інший до 2025 р.).

По-друге, слід вказати на обмеженість вільного доступу до

містобудівних документів, навіть, не дивлячись на значний масив законодавчих гарантій. При цьому, чим меншою за площею і кількістю населення є адміністративно-територіальна одиниця, тим важчою є можливість ознайомлення з досліджуваною документацією. Так, у місті Одесі генеральний план було ухвалено лише 2015 року, кількість детальних планів територій є незначною, а їх графічні зображення майже недоступні. Також проблема публічності містобудівної документації стала причиною проведення ще у 2010 році круглого столу при інформаційному агентстві „Укрінформ”, де обговорювався випадок засекречення генерельного плану м. Донецька, Хмельницького та інших. По-третє, не рідкістю є випадки порушення вищезазначених містобудівних документів: це стосується проведення несанкціонованої місцевою та державною владою забудови житловими будинками, комерційними закладами земель рекреаційного, історико-культурного призначення, а також знесення будівель, що мають культурно-історичне значення. Наприклад, у Полтаві протягом 2017-2019 рр. проводилося будівництво ресторану, приєднаного до пам'ятки архітектури на земельній ділянці історико-культурного призначення попри заборони влади і наявність рішення Верховного Суду про незаконність дій забудовника [3].

По-четверте, на нормативно-правовому рівні не достатньо чітко регламентовано порядок участі громадськості у розробці проектів планів забудови населених пунктів. Жодним чином не визначено ступінь врахування пропозицій громади. При цьому для врегулювання даної проблеми можуть утворюватися спеціальні погоджувальні комісії, але результати їхньої роботи можуть бути неефективними. В такому випадку остаточне рішення залишається за замовником містобудівної документації, проте не вказано чи таки врахує цей суб'єкт пропозиції місцевого населення.

Значна цінність земель житлової та громадської забудови як територіального базису таких осередків суспільства як громади, зумовила необхідність чіткої та вичерпної правової регламентації порядку використання земель даної категорії. Існуючі проблеми спричинені недостатністю законодавчої визначеності, а також складності практичного застосування до посадових і службових осіб юридичної відповідальності в разі порушення зазначених вище документів. Для вирішення вказаних проблем пропонується ухвалити закон щодо зонування земель, який би визначив типи землекористування, порядок розробки проектів землеустрою щодо зонування земель і поряд з цим ввести інститут землепорядних регламентів, який би виступив своєрідною гарантією запобігання порушенням з боку органів влади.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р.

№ 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2001. № 3-4. Ст. 27.

2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 р. № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. 2011. № 34. Ст. 343.

3. Верховний суд визнав незаконними оренду будівлі кінотеатру ім. Котляревського та будівельні роботи всередині [Електронний ресурс]. – 2019. – Режим доступу: <https://poltava.to/news/50157/>.

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