

Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти приватизації, здійснюються державними органами приватизації після отримання погодження Кабінету Міністрів України. Розгляд клопотання і продаж земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, здійснюються сільськими, селищними, міськими радами також після отримання урядового погодження.

Анотація

Каракаш І. І. Особливості набуття права власності на землю в Україні іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та іноземними державами. — Стаття.

У статті розглядаються питання земельної правосуб'єктності іноземних суб'єктів права за чинним Земельним кодексом України, а саме: умови та порядок набуття права власності на землю в Україні іноземними громадянами, іноземними юридичними особами та іноземними державами.

Ключові слова: земельна ділянка, право на землю, іноземні громадяни, іноземні юридичні особи, іноземні держави.

Аннотация

Каракаш И. И. Особенности приобретения права собственности на землю в Украине иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами и иностранными государствами. — Статья.

В статье рассматриваются вопросы земельной правосубъектности иностранных субъектов права по действующему земельному кодексу Украины, в частности: условия и порядок приобретения права собственности на землю в Украине иностранными гражданами, иностранными юридическими лицами и иностранными государствами.

Ключевые слова: земельный участок, право на землю, иностранные граждане, иностранные юридические лица, иностранные государства.

Summary

Karakash I. I. The special features of the right of property to the earth in the Ukraine by foreign citizens, by foreign legal persons and by foreign states. — Article.

In the article are examined questions of land legal persons concerning the acting land code of the Ukraine, in particular: condition and the order of the acquisition of the right of property to the earth in the Ukraine by foreign citizens, by foreign legal persons and by foreign states.

Keywords: land section, right to the earth, foreign citizens, foreign legal persons, foreign states.

УДК 349.414(477):711.52

Є. О. Платонова

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ

Необхідність визначення правових засад зонування земель населених пунктів обумовлена соціально-економічними процесами у розвитку українського суспільства в умовах реформування земельних відносин на ринкових засадах, залучення інвестицій у розвиток міських територій, існуючими проблемами із забезпеченням населення міст житлом, отримання громадянами України зе-

мельних ділянок для спорудження житла, ведення підприємницької діяльності, екологічними проблемами у населених пунктах.

У чинному Земельному кодексі України передбачений поділ землі на категорії залежно від основного цільового призначення. Цей принцип був притаманний як для регулювання земельних відносин на засадах права виключної державної власності на землю у радянському земельному праві, так залишається непорушним й нині. Разом з тим у науковій літературі (В. В. Носік, В. І. Андрейцев) вказується на недоліки існуючого законодавчого розподілу земель України на категорії за основним цільовим призначенням, коли поділ землі на чітко визначену кількість категорій з особливим правовим режимом для кожної з них створює реальні перешкоди у здійсненні громадянами і юридичними особами суб'єктивних земельних прав.

У сучасному земельному праві України вказується на те, що земля характеризується відповідним диференційованим режимом залежно від функціонального її використання і цільового призначення [1, 158]. Аналіз існуючої практики відчуження органами державної влади та місцевого самоврядування земельних ділянок у приватну власність із земель усіх категорій показує, що у реальній дійсності при вирішенні питання щодо суб'єктивного права на землю тієї чи іншої особи застосовується не стільки цільове призначення, скільки функціональне призначення конкретної земельної ділянки, що створює реальні труднощі у процесі набуття і реалізації права власності на землю, створює зайві проблеми, пов'язані з вилученням чи викупом земель, переводом землі з однієї категорії в іншу. Особливо гостро відчуються ці проблеми при вирішенні питань відчуження земельних ділянок у власність у межах населених пунктів. Це зумовлює по-новому оцінити юридичну природу і значення поділу землі на категорії за цільовим призначенням з огляду на ті функції, що виконує земля в природі й суспільстві, а також сучасні тенденції розвитку ринкових земельних відносин. Законодавче закріплення зонування як правової форми й водночас методу регулювання земельних відносин на місцевому рівні змінює сутність і юридичне значення цільового використання земельних ділянок і поділу земель на категорії з різним правовим режимом [2, 172].

Земельний кодекс не встановлює види функціональних зон адміністративно-територіальних одиниць. Незважаючи на те, що згідно з ст. 20 Закону «Про основи містобудування» [3] регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відповідно до земельного законодавства, суб'єкти містобудування можуть отримати дані про наявність у місті функціональних зон, тільки звернувшись до містобудівної документації, а відомості про належність територій до відповідних функціональних зон, їх сучасне та перспективне призначення — до містобудівного кадастру населених пунктів. Тому в останні часи дуже актуально постало питання правового зонування земель населених пунктів для забезпечення раціонального використання земельних площ.

Зонування земель у межах населених пунктів нерозривно пов'язане з плануванням і забудовою територій, правове регулювання яких здійснюється Законом «Про планування і забудову територій» [4] та іншими нормативними

актами. Зонування земель як спосіб розподілу земель України для задоволення різних суспільних потреб (поряд із цільовим призначенням земельних ділянок) врегульоване ст. 180 Земельного кодексу, на жаль, лише в загальних рисах.

У відповідності до ст. 180 Земельного кодексу зонування земель здійснюється у межах населених пунктів [5]. Воно являє собою поділ території міста на зони при містобудівному плануванні розвитку територій з метою встановлення в них вимог щодо допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон відповідно до місцевих правил забудови. Згідно з Законом «Про планування і забудову територій» місцеві правила забудови — нормативно-правовий акт, яким встановлюється 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 та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Місцеві правила забудови складаються із текстової частини та графічної частини — плану зонування. У текстовій частині місцевих правил забудови визначається перелік переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок у межах окремих зон. На плані зонування встановлюється поділ території населеного пункту на зони з допустимими та переважними видами використання земельних ділянок. Тобто рішення щодо забудови, землекористування та благоустрою території міста та окремих земельних ділянок приймаються на основі встановленого місцевими правилами забудови переліку дозволених переважних і допустимих видів забудови та іншого використання земельних ділянок, єдиних умов і обмежень, які діють у межах зон, визначених планом зонування, і розповсюджуються на всі розміщені в одній і тій же зоні земельні ділянки, інші об'єкти нерухомості незалежно від форм власності.

Зонування земель у межах населених пунктів обумовлює розподілення їх на окремі земельні ділянки з врахуванням їх цільового призначення, від якого залежить і правовий режим цих ділянок. Таке зонування здійснюється на основі Положення по земельно-кадастровій інвентаризації земель населених пунктів, яке затверджене наказом Держкомзему № 85 від 26 серпня 1997 року. Воно проводиться на основі об'єктивних даних про природні якості і рівень облаштування земель. Крім цього, зонування земель у межах населених пунктів пов'язане з віднесенням певних земельних ділянок до різного ступеня містобудівної цінності. Як новий правовий інструмент регулювання земельних відносин в населених пунктах воно дозволяє здійснити розподіл території на зони при містобудівному плануванні їх розвитку. В свою чергу, при зонуванні земель встановлюється дозволене (допустиме) використання земельних ділянок, наприклад, під забудову у відповідності з містобудівною документацією.

На наш погляд, доцільно звернутися до Земельного кодексу Російської Федерації, у статті 1 якого закріплений принцип поділу земель на категорії, згідно з яким правовий режим земель визначається, виходячи з їх належності

до тієї чи іншої категорії і дозволеного використання їх у відповідності з зонуванням територій і вимогами законодавства [6]. Згідно з принципом дозволеного використання земельної ділянки її слід використовувати із дотриманням цільового призначення і дозволеного використання.

На жаль, Земельний кодекс України взагалі не містить поняття дозволеного використання земельної ділянки. У зв'язку з цим для визначення дозволеного використання земельних ділянок у межах міста слід звертатися до містобудівного законодавства, а саме до місцевих правил забудови. Дозволене використання земельних ділянок — це використання земельних ділянок у межах населених пунктів з дотриманням видів використання земельних ділянок та інших об'єктів нерухомості при здійсненні містобудівної діяльності.

Зонування території являє собою такий специфічний спосіб забезпечення використання земель для різних суспільних потреб, в основу якого покладено визначення цільового призначення не однієї земельної ділянки, а групи суміжних ділянок. Ці суміжні ділянки зазвичай складають функціональну зону. Отже, кожна функціональна зона має певне узагальнене цільове призначення.

У межах окремих зон згідно з державними будівельними нормами встановлюються єдині умови і обмеження забудови та іншого використання земельних ділянок, які стосуються: гранично допустимих поверховості будинків і споруд та щільності забудови; мінімальних відступів будинків і споруд для червоних ліній, ліній регулювання забудови, меж суміжних земельних ділянок; вимог до впорядкування доріг та під'їздів до будинків і споруд, місць паркування транспортних засобів; вимог до забезпечення експлуатації інженерно-транспортної інфраструктури, озеленення та впорядкування територій, утримання будинків і споруд; переліку обмежень використання земельних ділянок (містобудівних, інженерних, санітарно-епідеміологічних, природоохоронних, історико-культурних); інших вимог.

Таким чином, застосування зонування земель дозволить встановлювати вид (межі) цільового використання земель функціональної зони, а не окремо взятої земельної ділянки. Крім того, власники земельних ділянок чи їх користувачі можуть використовувати земельні ділянки для тих потреб, які не суперечать функціональному статусу зони.

При правовому регулюванні використання окремих категорій земель в межах населених пунктів повинна бути врахована особливість знаходження у межах населених пунктів земельних ділянок, які відносяться до різних категорій земель і які поділяються на відповідні функціональні зони з метою забезпечення сталого розвитку населеного пункту. Зміст правового режиму різних категорій земель та функціональних зон у межах населених пунктів відрізняється і практично не збігається, що впливає на правовий режим земельних ділянок. Функціональне зонування є засобом містобудівного планування розвитку та забудови населеного пункту і встановлює види переважного та допустимого використання земельних ділянок у межах зони за допомогою містобудівної документації та правил забудови. Поділ земель у межах населеного пункту на категорії полягає у визначенні їх правового режиму, тобто у встановленні по-

рядку використання землі як природного об'єкта, об'єкта власності та господарювання, виходячи з їх основного цільового призначення. При цьому всередині одного виду земель населеного пункту може бути розташовано декілька функціональних зон. Наприклад, на землях житлової та громадської забудови можуть розташовуватися житлові, комунальні, частково виробничі зони. Цільове призначення конкретної земельної ділянки залежить не тільки від категорії земель, а й від результатів планування і зонування території населеного пункту [7, 238].

Зонування території у межах населених пунктів здійснюється в містобудівній діяльності, встановлює саме дозволене використання земельних ділянок у межах населених пунктів, і його слід розглядати як процес та результат виділення частин території міста з визначеними видами та обмеженнями їх використання, функціональним призначенням, параметрами використання та зміни земельних ділянок при здійсненні містобудівної діяльності. Світовий досвід складання планів зонування територій населених пунктів показує, що цей документ — визначальний засіб управління територіями населених пунктів, який забезпечує юридичну однозначність і чіткість, порядок у використанні земельних ділянок.

Зонування земель повинно здійснюватися відповідно до закону. На даний час відсутній законодавчий акт, покликаний установити єдині правові засади зонування земель населених пунктів та різновиди зон, на які може поділятися їх територія. Відповідний проект закону, що стосується зонування земель, був внесений 19 березня 2009 року на розгляд парламенту. Проте запровадження зонування потребує внесення суттєвих змін до діючих законодавчих та підзаконних актів. Поділ території населеного пункту на функціональні зони має узгоджуватися із виділенням територіальних зон у складі державного земельного кадастру. Це має знайти відображення у Законі «Про державний земельний кадастр», який не набрав чинності.

Література

1. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України. Актуальні проблеми практичної теорії / В. І. Андрейцев. — К. : Знання, 2005. — 445 с.
2. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : монографія / В. В. Носік. — К. : Юрінком Інтер, 2006. — 544 с.
3. Про основи містобудування : Закон України від 16 листоп. 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
4. Про планування і забудову територій : Закон України від 20 квіт. 2000 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2000. — № 31. — Ст. 250
5. Земельний кодекс України : наук.-практ. комент. / за ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги. — Х. : Одісей, 2009. — 624 с.
6. Земельний кодекс Российской Федерации // СЗ РФ. — 2001. — № 44. — Ст. 4147.
7. Іванова С. О. Розвиток правового регулювання використання земель у містах // Актуальні проблеми держави та права : зб. наук. пр. — О., 2009. — Вип. 46. — С. 238–242.

Анотація

Платонова Є. О. Правові засади зонування земель. — Стаття.

Розглядаються питання розвитку і сучасного стану правового регулювання зонування земель населених пунктів України. Проводиться загальний аналіз і характеристика правових основ

здійснення зонування земель. Розглянуті особливості зонування території населених пунктів. Результати дослідження дозволили сформулювати теоретичні висновки по досліджуваній проблематиці і практичні рекомендації щодо вдосконалення законодавства про зонування земель.

Ключові слова: зонування земель, планування і забудова, населений пункт, сталий розвиток.

Анотація

Платонова Е. О. Правовые основы зонирования земель. — Статья.

Рассматриваются вопросы развития и современного состояния правового регулирования зонирования земель населенных пунктов Украины. Проводится общий анализ и характеристика правовых основ осуществления зонирования земель. Рассмотрены особенности зонирования территории населенных пунктов. Результаты исследования позволили сформулировать теоретические выводы по исследуемой проблематике и практические рекомендации относительно совершенствования законодательства о зонировании земель.

Ключевые слова: зонирование земель, планирование и застройка, населенный пункт, устойчивое развитие.

Summary

Platonov E. O. Lawful bases of the zoning of the earth. — Article.

The article is devoted to the problem of development and present-day state of legal regulation of land zoning in the settlement of Ukraine. A global analysis and description of legal frameworks of realization the land zoning's conducted. The features of the legal mode of land zoning are considered. Theoretical conclusions on the investigated problems and practical suggestions on improvement of the legislation of land zoning in the settlement of Ukraine are formulated.

Keywords: land zoning; planning and building; settlement; steady development.

УДК 349.412.3(477):347.255/256+347.26

Т. Є. Харитонова

ІСТОРИЧНИЙ РОЗВИТОК ТА ФОРМУВАННЯ ІНСТИТУТУ ПРАВ НА ЧУЖІ ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ У ЗАКОНОДАВСТВІ УКРАЇНИ

Однією з новел Земельного кодексу України (далі — ЗК) є поява в ньому нових для українського законодавства правових інститутів, зокрема прав на чужі речі. Права на чужі речі впродовж тривалого періоду не визнавалися вітчизняним законодавством та не передбачалися в радянській правовій системі. Це пояснювалося відсутністю права приватної власності на землю, хоча фактично права на чужі речі при здійсненні права землекористування здійснювали і дотримувалися користувачами земельних ділянок на підставі звичаєвих правил. Серед прав на чужі речі за земельним законодавством слід виділити інститут права земельного сервітуту, емфітевзису та суперфіцію, які останнім часом набувають все більшої актуальності і нагальної потреби у застосуванні. Втім, зазначені права є недостатньо вивченими, що викликає складність у їх практичній реалізації та належному оформленні. Оскільки підвалини формування багатьох сучасних інститутів, в тому числі й інституту прав на чужі земельні ділянки, закладені ще з давніх часів, тому доцільним є розгляд формування зазначеного інституту, починаючи з його історичного розвитку.