

*Шульга Михайло Васильович, доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри земельного та аграрного права,
Ігнатенко Ірина Володимирівна, кандидат юридичних наук,
асистент кафедри земельного та аграрного права,
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ МІСТОБУДІВНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Правова регламентація відносин щодо використання, охорони та відтворення земель, а також відносин у сфері містобудування тісно пов'язані між собою. Достатньо зазначити, що містобудівна діяльність може здійснюватися лише в межах земель, призначених під забудову.

Тісне співвідношення правового регулювання відносин у зазначених сферах зумовлює необхідність аналізу певних правових явищ, які, з одного боку, займають самостійне місце у цих сферах, а з іншого – виконують роль об'єднуючого фактору.

Як відомо, серед об'єктів земельних відносин чинний Земельний кодекс України (ст. 2) виокремлює землі в межах України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). Саме з приводу названих об'єктів виникають відповідні земельні правовідносини.

Водночас містобудівне законодавство широко оперує терміном «територія». Його визначення містить не чинний нині Закон України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р. Згідно зі ст. 1 цього закону територією вважається частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

Даний закон вживав словосполучення «планування територій», «схема планування території», «детальний план території», «проект забудови території» та ін.

В подальшому термін «територія» широко вживається в Законі «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 р. та в інших нормативно-правових актах. Водночас згідно із Земельним кодексом України (ст. 79) земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Очевидно, що «територія» і «земельна ділянка» речі не тотожні. Територія із земельно-правової точки зору включає як мінімум

декілька земельних ділянок. При цьому даний термін вживається в різних значеннях. Територія може об'єднувати, наприклад, охоронні, санітарно-захисні зони, зони санітарної охорони та зони особливого режиму використання земель. В межах відповідних територій реалізуються повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування.

Згідно зі ст. 1 Закону України «Про благоустрій населених пунктів» від 06.09.2005 р. територія являє собою сукупність земельних ділянок, які використовуються для розміщення об'єктів благоустрою населених пунктів: парків, скверів, бульварів, вулиць, провулків, узвозів, проїздів, шляхів, площ, майданів, набережних, прибудинкових територій, пляжів, кладовищ, рекреаційних, оздоровчих, навчальних, спортивних, історико-культурних об'єктів, об'єктів промисловості, комунально-складських та інших об'єктів у межах населеного пункту.

Стаття 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. під територією розуміє частину земної поверхні з повітряним простором та розташованими під нею надрами у визначених межах (кордонах), що має певне географічне положення, природні та створені в результаті діяльності людей умови і ресурси.

Як бачимо, до складу території входять землі і земельні ділянки різного призначення разом з іншими природними ресурсами та складовими, які утворюють ландшафт, але водночас характеризуються відособленим правовим режимом.

Територія фактично являє собою комплексний об'єкт земельних правовідносин, до складу якого входить певна кількість інших об'єктів таких правовідносин. В даному випадку йдеться про підпорядкування правового режиму складових територій правовому режиму останніх. Це дозволяє об'єднати правові режими окремих земельних ділянок, земель, площ, що входять до складу територій певною спільною метою. Територія виступає однією із форм включення землі у правові відносини.

Важливу роль ця категорія відіграє у раціоналізації земельних відносин у населених пунктах з огляду на забезпечення охорони та поліпшення екологічного стану і середовища постійного проживання. Така мета досягається шляхом закріплення на законодавчому рівні нових правових вимог та обмежень щодо використання земель як в межах населених пунктів, так і за їх межами, що адресовані всім суб'єктам (органам влади, громадянам та юридичним особам).