

чином позначаються не тільки на загальному рівні продовольчої безпеки країни, а й опосередковано на розвитку сільських територій.

Література:

- 1.Собрание законодательства. – 2007. – № 1 (ч. 1). – Ст. 27.
- 2.Харьков В.Н. Проблема обеспечения рационального использования земель: теория и практика правового регулирования / В.Н. Харьков // Государство и право. – 2012. – № 5. – С. 46-55.

Ігнатенко І. В.

*стажист-дослідник кафедри земельного та аграрного права
НУ «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*

ПРАВОВІ ПРОБЛЕМИ СПІВВІДНОШЕННЯ ЗОНУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ІЗ РОЗПОДІЛОМ ЗЕМЕЛЬ НА КАТЕГОРІЇ

У чинному законодавстві України одночасно знаходять застосування норми про поділ земель на категорії та про зонування земель в межах населених пунктів. Подібного роду дуалізм змушує задуматися про співвідношення відповідних норм. Адже, головна перешкода на шляху широкого впровадження зонування земель – це необхідність узгодження зонування земель з імперативним законодавчим регулюванням правового режиму окремих категорій земель, розташованих у межах населених пунктів.

Інститут поділу земель на категорії дістався незалежній Україні “у спадок” від земельного права радянського періоду. У часи, коли земля перебувала у виключній державній власності та її використання здійснювалося в дозвільному порядку за правилом “дозволено лише те, що прямо передбачено”, поділ земель на категорії за цільовим призначенням цілком себе виправдовував. Між тим, на даний час накопичилося достатньо багато проблем, пов’язаних із поділом земель України на категорії. Зокрема, численність та серйозність цих проблем, на наш погляд, змушують замислитись над доцільністю подальшого збереження поділу земель на категорії у його існуючому вигляді.

Як вірно вказує Носік В.В., 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, с. 175].

Зокрема, у Земельному кодексі Російської Федерації поєднуються два підходи до регулювання питання зонування земель. З одного боку, норми про зонування земель розглядаються як окрема група норм, яка повинна застосовуватись поряд з нормами про поділ земель на категорії, з іншого – норми про зонування розглядаються в якості частини норм про категорії земель, які визначають їх склад. Причому відповідно до російського земельного законодавства одні і ті ж самі територіальні зони можуть бути визнані землями різних категорій.

У червні 2010 р. Уряд Російської Федерації прийняв розпорядження від 15.06.2010 р. № 982-р, в якому передбачається скасувати інститут поділу земель на категорії, норми якого дублюють інститут територіального планування та містобудівного зонування (п. 20). На виконання зазначеного розпорядження вже підготовлено проект Федерального закону про внесення змін до Земельного кодексу РФ, згідно з яким втрачає силу п. 2 ст. 7 ЗК РФ, який передбачає, що правовий режим земель встановлюється, виходячи з їх приналежності до тієї чи іншої категорії.

У літературі з посиланням на авторів законопроекту наголошується, що інститут віднесення земель до певних категорій являє собою застарілу норму, яка сприяє розвитку корупції в земельній сфері. Тому даний інститут пропонується скасувати, врегулювавши правовий режим земельних ділянок в рамках територіального планування і зонування, що визначають дозволене використання земельних ділянок на всій території Росії. Правда з

таким підходом не погоджуються окремі російські вчені, підкреслюючи, що зонування необхідно розглядати як додатковий щодо поділу земель на категорії спосіб визначення правового режиму земель. При цьому висловлюються сумніви щодо можливості скасування норми про віднесення земель до категорій і вказується, що зонування територій спирається на цільове призначення земель. Окрім того підкреслюється, що скасування категоризації земель спричинить суттєве "перекроювання" всього природоресурсного законодавства.

Натомість, український вчений А.М. Мірошниченко вважає, що зонування можна розглядати як альтернативу принципу встановлення цільового призначення земель, який є несумісним з умовами ринкової економіки, з повноваженнями власника розпоряджатися земельною ділянкою [1, с. 327]. Тому в майбутньому цільове призначення земельних ділянок потрібно замінити іншими засобами регулювання земельних відносин між суб'єктами, які передбачають крім приписів і заборон, інші засоби використання економіко-правового механізмів регулювання та стимулювання.

Разом з тим проект закону України «Про зонування земель» від 19.03.2009 р. № 4238 містить положення про те, що зонування земель в межах населених пунктів визначається як поділ земель відповідно до категорій земель, типів землекористування. Отже, проект вказаного закону фактично ставить зонування в положення залежне та підпорядковане до категорій земель, що фактично нівелює систему гнучкого планування.

Слід зазначити, що в будь-якому випадку значення категорій має бути істотно зменшене, коли запроваджується зонування земель в межах населених пунктів. Зонування – це відмова від характерного упередженого підходу до земельних ресурсів і перехід до територіального підходу. Останній розглядає земельні ресурси не як сукупність ділянок, відділених одна від одної межами, а як єдине ціле. Проект же передбачає зонування паралельно із збереженням категорій земель (в тих країнах світу, де запроваджене зонування, категорій не існує взагалі). Російські вчені іноді зауважують, що Росія – єдина країна з ринковою економікою, де існують категорії земель. Вони дійшли висновку, що збереження категорій та запровадження зонування – це речі несумісні. Виходило так, що в рамках зони знаходилися ділянки, які належали до різних категорій, а ділянки однієї категорії земель могли опинятися у різних зонах.

Крім того, вивчення досвіду країн ЄС переконує, що альтернативою інституту цільового призначення земельних ділянок є інститут зонування земель (зонінг). Він базується не на встановленні меж дозволеного використання кожної земельної ділянки, а на встановленні таких меж для великих за площею територій, які можуть охоплювати значну кількість земельних ділянок. У випадку зонінгу територія населеного пункту або іншої адміністративно-територіальної одиниці поділяється на зони з досить великим вибором видів можливого використання розташованих в їх межах земельних ділянок. Такими зонами можуть бути промислова, комерційна, житлова, рекреаційна, природоохоронна та інші. Тому власники та користувачі земельних ділянок, вибираючи характер їх використання, за основу приймають загальний правовий режим зони, в межах якої розташована земельна ділянка. Це зручно для планування господарської діяльності та дозволяє врахувати суспільні інтереси у сфері використання земель [3, с. 50].

З певною долею умовності можна зауважити, що розподіл земель в межах населених пунктів на певні категорії також є «зонуванням». Але таке «зонування» далеке від сучасного розуміння. Тому в земельно-правовій доктрині все частіше висловлюються думки, що в перспективі зонування земель здатне стати альтернативою існуючому поділу земельного фонду країни на землі певних категорій.

Викладене дає можливість зробити висновок, що застосування системи поділу всіх земель України за цільовим призначенням є не лише нераціональним, а і шкідливим. На нашу думку, усталене розуміння поняття «цільове призначення земельної ділянки» щодо земель в межах населених пунктів має бути поступово трансформоване у «зонування земель». Для контролю за використанням і охороною земель цілком придатною визнається застосування реформованої системи планування. Вона повинна базуватись на принципах

поєднання регіонального і місцевого планування, зонування земель, дотримання принципу «дозволено все, що не заборонено» при використанні земельних ділянок власниками та користувачами.

Список літератури: 1. Мірошніченко А. М. Земельне право України: Підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К: Алерта ; ЦУЛ, 2011. – 678 с. 2. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – Юрінком Інтер, 2006. – 544 с. 3. Проблеми земельної політики України і шляхи їх розв'язання: позиції експертів [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://razumkov.org.ua/ukr/files/category_journal/NSD107_ukr_4.pdf. – Заг. з екрану.

Ковач Д. Л.

*аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національного університету «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»*

ЩОДО ПІДСТАВ ВИНИКНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

Конституція України проголошує, що «кожен має право користуватися природними об'єктами права власності українського народу відповідно до закону». Земельним кодексом України (ч. 2 ст. 78) встановлено, що право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них. Отже використання фізичними та юридичними особами земельних ділянок можливе як на титулі права власності на землю, так і на титулі права землекористування.

Реалізації земельних прав суб'єктами передує виникнення цих прав у порядку, визначеному законом. Законом передбачено, що земельні права виникають за наявності конкретних підстав, необхідних умов та з дотриманням відповідної процедури.

Підставами виникнення земельних прав є об'єктивні події, вольові дії тих чи інших суб'єктів, які визначені нормативно-правовими актами земельного та інших галузей законодавства. Це завершені, комплексні, складні фактичні склади, що включають законодавчо визначену, послідовну систему юридичних фактів і призводять до набуття суб'єктивних прав на землю.

За твердженням О.А.Красавчикова, юридичні факти реалізують зумовлену матеріальними та юридичними передумовами можливість виникнення правовідносин, перетворюють її в дійсність – учасники урегульованого правом суспільного відношення, які є правосуб'єктними, пов'язуються між собою визначеними правами і обов'язками [1, с.50]. Таким чином саме за допомогою юридичного факту відбувається реалізація правової норми в конкретних правовідносинах.

Юридичні факти, що закріплюються в нормах земельного законодавства, повинні одержувати адекватний понятійний вираз і чітке термінологічне позначення. Невірне визначення кола юридично значущих обставин, їх неточне відображення засобами юридичної мови робить межі забороненого і дозволеного нечіткими. Це зменшує цінність права, створює передумови для різних зловживань. Отже, чітке визначення юридичних фактів підвищує ефективність правового регулювання, позитивно впливає на економічне, соціальне та культурне життя суспільства.

Справедливим є міркування Д.В.Бусуйок про те, що юридичні факти, на підставі яких виникають та припиняються правовідносини власності на земельну ділянку, є одночасно юридичними фактами, на підставі яких виникають та припиняються правовідносини щодо обмеження прав на землю в інтересах сусідів [2, с.12].

За функціональним призначенням юридичні факти поділяються на три основні групи: правоутворюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. За цією класифікацією підстави набуття прав на землю належать до правоутворюючих юридичних фактів, тобто фактів, на