

АКТУАЛЬНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Землі громадської забудови, як різновид земель забудови, відіграють важливе місце в забезпеченні життєдіяльності населення сіл, селищ і міст. Вони виступають основою, територіальним базисом, місцем розташування будівель і споруд, основним призначенням яких є забезпечення громадських потреб і публічних інтересів. Незважаючи на те, що вони мають незначну площу, ці землі через свою значущість займають провідне місце в межах територій населених пунктів, адже на них розташовуються адміністративні, торгівельні, культурно-освітні, комунально-побутові будівлі і споруди. Для успішного вирішення завдань по раціональному використанню цих земель треба здійснювати належне, ефективне управління цими землями.

У науковій літературі управлінням зазвичай називають основу на законі, цілеспрямовану діяльність органів державної влади, місцевого самоврядування, громадян та їх об'єднань по забезпеченню раціонального використання та ефективної охорони земель.

Управління землями в межах населених пунктів здійснюють місцеві ради (сільські, селищні, міські). Так, відповідно до статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» визначені повноваження сільських, селищних та міських рад. В сфері регулювання використання земель громадської забудови до таких повноважень належать: вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин (п. 34); затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України (п. 35); затвердження в установленому порядку місцевих містобудівних програм, генеральних планів забудови відповідних населених пунктів, іншої містобудівної документації (п. 42).

Виконавчі органи місцевих рад (департаменти, управління) мають більш вузьку спеціалізацію і виконують завдання, які безпосередньо пов'язані з землями громадської забудови. Так, розглянувши завдання, які виконує Департамент містобудування, архітектури і земельних відносин Харківської міської ради, їх можна поділити на такі групи: 1) у сфері регулювання забудови міста (підготовка та винесення на затвердження ради відповідних місцевих містобудівних програм, генерального плану та іншої містобудівної документації для міста, узгодження проектів окремих об'єктів містобудування, благоустрою, озеленення, інженерної підготовки територій та дизайну міського середовища; координація на відповідній території діяльності суб'єктів містобудування для комплексної забудови міста; здійснення контролю за виконанням проектів і схем землеустрою, проектів внутрішньогосподарського землеустрою); 2) у сфері ведення містобудівної документації (координація роботи з підготовки проектів рішень Харківської міської ради та її виконавчого комітету про надання земельних ділянок у власність або користування для розміщення, про здійснення будівництва об'єктів містобудування; надання забудовникам містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, встановлених правилами забудови міста; ведення містобудівного кадастру, чергового плану, створення архіву містобудівної документації, ведення обліку проектів окремих будівель і споруд, інженерних комунікацій міського значення; присвоєння поштових адрес об'єктам нерухомості, розташованим на території міста; погодження проектів землеустрою); 3) у сфері здійснення благоустрою міста (підготовка проектів розпорядчих актів щодо розміщення малих архітектурних форм для здійснення підприємницької діяльності; регулювання діяльності у сфері розміщення зовнішньої реклами з урахуванням типології елементів місцевого середовища, архітектурних, функціонально-планувальних, історико-культурних чинників і здійснення інших повноважень відповідно до законодавства України).

Проаналізувавши завдання, що покладені на Департамент, можна прийти до висновку, що Департаментом, а тому і міською радою, здійснюється

управління не лише землями комунальної власності, які перебувають у віданні міської ради, а й землями, що перебувають у державній та приватній власності.

Також, слід зазначити, що в Україні на сьогодні існує подвійна система планування використання земель громадської забудови – містобудівна та землевпорядна. Уявляється, що місцеві ради, здійснюючи управління землями цього різновиду забудови, планують використання цих земель саме відповідно до містобудівної системи.

Відповідно ж до землевпорядної системи, то управління землями громадської здійснюється територіальними органами Державного агентства земельних ресурсів України (головне управління в областях, містах Києві та Севастополі). Таким, наприклад, головне управління Держкомзему в Рівненській області. Правовою основою його діяльності є Положення, затверджене наказом Держкомзему від 08.01.2010 р. Передбачені вищезгаданим Положенням основні завдання головного управління можна поділити на такі групи: 1) щодо забезпечення реалізації державної політики у сфері використання і охорони земель (забезпечення реалізації та проведення земельної реформи; участь у виконанні державних, галузевих і організація розробки та виконання регіональних програм з питань розвитку і регулювання земельних відносин; координація роботи з проведення земельної реформи); 2) щодо вирішення питання використання землі (здійснення землеустрою; встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища); 3) щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель (ведення державного земельного кадастру та координація робіт з підготовки земельно-кадастрової документації; проведення у межах компетенції, визначеної Держкомземом, державної експертизи проектів з питань землеустрою, охорони земель, реформування земельних відносин, а також техніко-економічних обґрунтувань таких проектів; здійснення державного контролю за використанням та охороною земель проведення моніторингу земель, їх територіального планування).

Уявляється, що така система планування використання в межах населених пунктів, а отже і земель громадської забудови є недоцільною. В межах населених пунктів, повинна діяти містобудівна система, адже відносини щодо використання земель в межах населених пунктів найбільш безпосередньо регламентуються нормативними документами у галузі будівництва.

Управління в сфері використання земель громадської забудови повинно здійснюватися у відповідності з містобудівною документацією для забезпечення раціонального та ефективного використання земель громадської забудови, покращення умов життєдіяльності населення.