

ФЕДЧИШИН Д.В.
аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

ЗЕМЛІ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ ТА ЗЕМЛІ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ: СПІЛЬНІ ТА ВІДМІННІ РИСИ

Чинний ЗК України у складі земель України виокремлює в якості самостійної категорії земель – землі житлової та громадської забудови (ст. 19). Це одна із новел Кодексу, який, легалізуючи названі землі, відмовився від окремої категорії, що раніше мала назву «Землі населених пунктів». До останніх земель усі раніше діючі республіканські Земельні кодекси (починаючи з 1970 р.) відносили землі міст, селищ міського типу та сільських населених пунктів.

Виокремлюючи землі житлової та громадської забудови в якості окремої категорії, законодавець виходить з того, що в межах населених пунктів можуть бути розташовані й інші категорії земель, які теж використовуються під забудову, наприклад, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

При визначенні поняття земель житлової та громадської забудови законодавець пов'язує різновиди забудови з розміщенням відповідних земельних ділянок у межах населених пунктів та їх пріоритетним використанням за цільовим призначенням. Проте кожне з наведених понять стосується окремої групи земель із визначеною правовою регламентацією [2, с. 437].

Найбільш повно співвідношення понять «землі житлової забудови» та «землі громадської забудови» представлено у дослідженнях М.В. Шульги, який вважає, що житловою забудовою як самостійним різновидом забудови конкретної території в населеному пункті слід вважати земельний масив (земельну ділянку), в межах якого розміщено житловий фонд (державний, комунальний, приватний, громадський). Здійснення житлової забудови як юридичними, так і фізичними особами передбачає нове будівництво,

реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій житлових будівель і споруд, які складають житловий фонд [3, с. 101].

Характеризуючи землі громадської забудови, автор класифікує об'єкти, які розташовані на відповідних земельних ділянках і виділяє такі: заклади освіти, установи охорони здоров'я і соціального забезпечення, відпочинку, культурно-освітні заклади, мистецькі установи, підприємства торгівлі, громадського харчування та побутового і комунального обслуговування тощо. Науковець справедливо зауважує про те, що визначення поняття житлової та громадської забудови, наведене у ст. 38 ЗК України, є не зовсім повним. Також з його твердження виходить, що по-перше, у межах земель житлової та громадської забудови можуть розміщуватися як капітальні, так і тимчасові будівлі і споруди, які займають відповідні земельні ділянки, характеризуються певним цільовим призначенням і належать до земель житлової чи громадської забудови і, по-друге, залежно від характеру об'єктів забудови земельні ділянки, на яких розташовані ці об'єкти і призначені для їх обслуговування, повинні вважатися відповідно землями житлової чи громадської забудови з урахуванням притаманних їм певних специфічних ознак [4, с. 385-386].

Об'єднуючою ознакою складових даної категорії земель виступає те, що вони, по-перше, перебувають у межах населених пунктів, тобто їх місце розташування, та, по-друге, використовуються під забудову. Це стосується земельних ділянок як житлової, так і громадської забудови.

Для розмежування земель житлової та громадської забудови як самостійних складових єдиної категорії визначальним виступає сам характер забудови. Відомо, що, наприклад, житлове будівництво включає будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт і благоустрій житлових будівель і споруд.

Основними структурними елементами, які формуються у межах житлової забудови, вважаються, зокрема, житловий квартал, житловий район та житловий масив. Такі складові характеризують перш за все забудову міських поселень та включають як садибну, так і несадибну забудову.

На відміну від житлової до земель громадської забудови мають відноситись згідно із законом земельні ділянки, зайняті, відповідно до містобудівної документації об'єктами громадського призначення. Серед них закон називає будівлі і споруди, в яких знаходяться органи державної влади та місцевого самоврядування, наприклад лікарні, школи, дитячі садки, , тощо. Такі об'єкти мають важливе значення в забезпеченні життєдіяльності населених пунктів України, оскільки задовольняють громадські інтереси.

Окремої уваги заслуговує питання щодо інших об'єктів загального користування, які згідно зі ст. 38 ЗК України мають безпосереднє відношення до земель житлової та громадської забудови як самостійної категорії земель.

Інші об'єкти загального користування в даній статті названі поряд з громадськими будівлями та спорудами. Правова природа інших об'єктів загального користування в ЗК України чітко не визначена. З одного боку, до таких об'єктів можна відносити майнові об'єкти, безпосередньо пов'язані із землею, скажімо, підземні переходи, мережі електропостачання та водовідведення та ін. З іншого – об'єктами загального користування можна вважати землі загального користування в межах населених пунктів. Перший варіант уявляється більш слушним.

Розглядаючи інші об'єкти загального користування, що можуть розташовуватися на землях громадської забудови, слід звернути увагу на наступну обставину. Об'єкти загального користування перебувають як серед житлової, так і серед громадської забудови. Вони не є об'єктами містобудування і виступають невід'ємним елементом комплексної забудови, яка є засобом забезпечення громадських та приватних інтересів, спрямованим на попереднє проведення інженерної підготовки, спорудження зовнішніх інженерно-транспортних мереж, об'єктів соціальної сфери, жилих будинків, благоустрою території, інших об'єктів містобудування.

Будучи збудованими відповідно до вимог містобудівної документації, інші об'єкти загального користування, відкриті для використання за їх призначенням для усього населення відповідного населеного пункту. Таке

використання є переважно безкоштовним. Уявляється, що до таких об'єктів слід віднести підземні та надземні пішохідні переходи тощо.

Землі під будівлями і спорудами громадського призначення, житловою забудовою та іншими об'єктами загального користування відіграють важливе значення в забезпеченні функціонування всіх населених пунктів. Від їх належного розміщення, раціонального використання та охорони залежить комфорт та благополуччя населення села, селища, міста.

Список використаних джерел:

1. 1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46. – Ст. 2038.
2. О.В. Крамаренко/ Поняття земель для будівництва багатоквартирних житлових будинків у містах / О.В. Крамаренко // Держава і право. - 2009. - Вип. 46. - С. 436-443.
3. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар. Видання четверте, доповнене / за ред. Гетьмана А. П., Шульги М. В. – Х.: ТОВ Одіссей, 2007. – 624 с.
4. Земельне право : підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін. ; за ред. М. В. Шульги. – Х. : Право, 2013. – 520 с.