

Лекція 7. Правовий режим земель населених пунктів

1. Поняття і склад земель населених пунктів

Землями населених пунктів є всі землі в межах сільських селищних міських населених пунктів.

Всі населені пункти підрозділяють на кілька типів і класів:

- чисельність населення,
- науково-виробнича спеціалізація населеного пункту,
- значення населеного пункту в системі розселення;
- населення і адміністративно-територіальній будові країни.

Населені пункти діляться:

- на міські (міста, селища міського типу) й сільські.

Смуга населеного пункту – є єдиний земельний фонд в адміністративних кордонів, а саме міської, селищної, сільської смуги.

Міська смуга є зовнішньою межею міста, що відокремлює його землі від прилеглих земель інших категорій (сільськогосподарського призначення, лісового фонду тощо).

Значення цієї смуги полягає в тому, що кордон даного населеного пункту як адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої здійснюється компетенція міських, селищних, сільських Рад, та їх виконкомів в області регулювання земельних відносин на підвідомчій їм території.

Загальна характеристика їх правового режиму.

Землі населених пунктів (міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів) - одна із складових частин **єдиного земельного фонду**.

Ця категорія земель є **територіальною базою** для забудови житловими, комунально-побутовими, промисловими, транспортними та іншими будівлями та спорудами в цілях задоволення житлово-комунальних, культурно-побутових та інших потреб населення, що проживає на цій території.

Види земель населених пунктів та загальна характеристика їх правового режиму. Землі населених пунктів (міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів) — одна із складових частин єдиного земельного фонду.

Ця категорія земель є **територіальною базою** для забудови житловими, комунально-побутовими, промисловими, транспортними та іншими будівлями та спорудами в цілях задоволення житлово-комунальних, культурно-побутових та інших потреб населення, що проживає на цій території.

До складу земель населеного пункту входять:

- землі міської, селищної та сільської забудови;
- землі загального користування;
- землі сільськогосподарського призначення та інші угіддя;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- землі, зайняті міськими лісами; землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення.

2. Планування використання земель населених пунктів

В основі правового регулювання використання земель населених пунктів лежить принцип планування.

Відповідно до Закону України від 20 квітня 2000 р. №1699 "Про планування і забудову територій", планування територій - **це процес регулювання використання територій, який полягає у створенні та впровадженні містобудівної документації, ухваленні та реалізації відповідних рішень.**

Згідно з Земельним кодексом всі землі міст, селищ, сільських населених пунктів використовуються за їх проектами планіровки та забудови і планів земельно-господарського устрою.

Проекти планіровки та забудови міст, селищ, сільських населених пунктів визначають основні напрямки використання земель для промислового, житлового та іншого будівництва, благоустрою та розміщення місць відпочинку на селення.

План земельно-господарського устрою населеного пункту складається на основі генерального плану цього населеного пункту і затверджується відповідною місцевою Радою народних депутатів.

План земельно-господарського устрою може виконуватись як розділ генерального плану населеного пункту і затверджуватись в його складі.

Планування територій здійснюється на загальнодержавному, регіональному і місцевому рівнях.

Планування територій виконується відповідними органами державної влади та органами місцевого самоврядування.

Рішення органів виконавчої влади і місцевого самоврядування з питань забудови та іншого використання територій, прийняті в межах повноважень, визначених законом, є обов'язковими для суб'єктів містобудування.

3. Землі міст

До складу земель міста належать всі землі в межах міста.

Міська смуга є зовнішньою межею міста, що відокремлює прилеглі землі.

Межа міста визначається проектом планіровки або техніко-економічним обґрунтуванням розвитку міста, що визначається Верховною Радою України.

Включення земельних ділянок до меж міста не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, якщо не буде проведено їх вилучення (викуп) відповідно до законодавства.

Порядок землеустрою території міст, надання та вилучення земельних ділянок і умови використання земель міста здійснюється відповідно до проектів планіровки й забудови міста.

Всі землі міста перебувають у віданні міської Ради та її виконкому, органи комунального господарства якого здійснюють безпосереднє управління землями міста.

Основними функціями державного управління землями міст є:

- відведення та вилучення земель;
- державна реєстрація землекористувань і облік земель;
- контроль та використання землі;
- вирішення земельних спорів.

Всі міські землі використовуються органами комунального господарства, підприємствами, організаціями, громадянами або в безплатне громадське користування.

Юридичною підставою для цього є акт про відведення земельної ділянки або договір.

Окремі землі загального користування (наприклад, вулиці, сквери тощо) використовуються без оформлення їх актом

4. Землі сільських населених пунктів

До земель сільського населеного пункту належать всі землі, що знаходяться в межах, установлених для цього пункту в порядку землеустрою. Це землі сільської забудови з присадибним користуванням громадян, землі загального користування, призначені під вулиці, майдани, проїзди, парки, стадіони, колгоспні ринки, кладовища тощо, землі сільськогосподарського призначення та непродуктивні землі сільськогосподарських підприємств, землі державних організацій, підприємств та установ.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення в **межах сільських населених пунктів, закріплені за сільськогосподарськими підприємствами, використовуються для потреб сільського господарства**, а ділянки загального користування — для культурно-побутових та інших потреб сільського населення.

Земельні ділянки, що перебувають у користуванні державних, кооперативних і громадських підприємств і установ, використовуються ними за цільовим призначенням. Землі сільського населеного пункту перебувають у віданні сільської Ради.

Межі сільських населених пунктів встановлюються і змінюються районною, міською, в адміністративному підпорядкуванні якої є район, Радою народних депутатів. Використання земель сільського населеного пункту здійснюється відповідно до проектів планування та забудови даного населеного пункту.

5. Земельні ділянки для індивідуального, житлового, гаражно-дачного будівництва

Громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради передаються у власність або надаються у користування земельні ділянки для будівництва індивідуальних житлових будинків, господарських будівель, гаражів і дач.

Земельні ділянки, що надаються для індивідуального житлового будівництва, використовуються для будівництва житлових будинків та службово-господарських будівель. **Розмір ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) складає:**

- у селах - не більше 0,25 гектара,
- в селищах - не більше 0,15 гектара,
- в містах - не більше 0,10 гектара.

Земельна ділянка, відведена під житлове будівництво використовується за призначенням в терміни, встановлені органами місцевого самоуправління.

При перевищенні встановленого терміну органи місцевого самоврядування за стосовують до забудовника санкції, передбачені законодавством.

Земельні ділянки для дачного будівництва використовуються для будівництва житлового будинку, господарських будівель і організації відпочинку, а також для вирощування овочів, ягід, фруктів, квітів.

Розмір земельних ділянок для індивідуального дачного будівництва до 0,1 гектара.

Земельні ділянки, надані для гаражного будівництва, використовуються для спорудження будівель, по обслуговування автотранспорту.

Розмір земельних ділянок для будівництва гаражів — не більше 0,01 гектара.