****





РЕФЕРАТ

Тарановський В.І. Повноваження органів публічної адміністрації у сфері використання та охорони земель житлової та громадської забудови. Запоріжжя, 2020. 103 с.

Кваліфікаційна робота складається зі 103 сторінок, містить 72 джерела використаної інформації.

Метою охорони земель є забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони навколишнього середовища.

Охорона земель передбачає вирішення наступних основних завдань: запобігання деградації та порушення земель та інших несприятливих наслідків господарської діяльності; створення механізму обліку і перевірки екологічного стану земель, а також забезпечення власників землі, землевласників, землекористувачів та орендарів екологічними нормативами режимів оптимального використання земельних ділянок.

Використання земель має здійснюватися способами, які забезпечують збереження екологічних систем, здатності землі бути засобом виробництва в сільському господарстві і лісовому господарстві, основою здійснення господарської та інших видів діяльності. Забезпечення раціонального використання та охорони земель проголошено ст. 5 ЗКУ принципом земельного законодавства.

При визначенні цілей і завдань охорони земель треба виходити з того, що мета – це кінцевий результат діяльності людини, попереднє ідеальне уявлення про який і бажання її досягти зумовлюють вибір відповідних засобів і системи специфічних дій по його досягненню, а завдання – конкретні шляхи досягнення сформованої мети, засоби її реалізації. У зв'язку з цим, як зазначалося вище, головна мета охорони земель - це збереження землі як основи життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території. Безпосередньо з цією метою пов'язана й необхідність зберігати землю як найважливіший природний об'єкт, здатність землі бути засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, основою здійснення господарської та інших видів діяльності.

Метою дослідження є вивчення та дослідження компетенції органів публічної адміністрації в сфері використання і охорони землі житлових і громадських забудов.

Об'єкт дослідження - правовідносини, що виникають у сфері використання та охорони земель житлових і громадських забудов на території України.

Предметом дослідження є конкретні повноваження органів публічної адміністрації в позначених видах діяльності.

Методологічною основою дослідження є діалектичний метод. В ході дослідження використовувалися загально - і приватно наукові, а також спеціальні методи пізнання.

Загальними з'явилися методи аналізу і синтезу, індукції і дедукції, спостереження і порівняння. В якості загальнонаукових методів, за допомогою яких проводилося дослідження, використовувалися метод структурного аналізу, системний метод. Як часто наукового методу виступив конкретно-соціологічний. До спеціальних методів, що використовувалися в роботі, слід віднести формально-юридичний метод, методи правового моделювання, різні способи тлумачення права.

ПОВНОВАЖЕННЯ ВЛАДИ, ЗЕМЛЯ, ЗЕМЛІ ЖИТЛОВИХ І ГРОМАДСЬКИХ ЗАБУДОВ, КОНТРОЛЬ ВЛАДИ, ОРГАНІ ПУБЛИЧНОЇ ВЛАДИ.

SUMMARY

Taranovsky V.I. Powers of public administration in the sphere of use and protection of lands of residential and public buildings. Zaporizhzhya 2020. 103 p.

The qualification work consists of 103 pages, contains 72 sources of the used information.

The purpose of land protection is to ensure their rational use, reproduction and improvement of soil fertility, other useful properties of the earth, preservation of ecological functions of the soil cover and environmental protection.

Land protection provides for the following main tasks: prevention of land degradation and violation, and other adverse consequences of economic activity; creation of a mechanism for recording and checking the environmental condition of land, as well as providing land owners, landowners, land users and tenants with environmental standards for optimal use of land.

Land use should be carried out in ways that ensure the preservation of ecological systems, the ability of land to be a means of production in agriculture and forestry, the basis for economic and other activities. Ensuring the rational use and protection of land proclaimed article 5 zku principle of land legislation.

In determining the goals and objectives of land protection it is necessary to assume that the purpose is the final result of human activities, prior a perfect view of where the desire to achieve determine the choice of appropriate tools and systems specific actions to achieve it, and task – specific ways to achieve a formed goal, the means of its implementation. In this regard, as noted above, the main purpose of land protection is the preservation of land as the basis of life and activities of the peoples living in the territory concerned. Directly related to this goal is the need to preserve land as an important natural object, the ability of land to be a means of production in agriculture and forestry, the basis for economic and other activities.

The purpose of the study is to study and study the competence of public administration in the use and protection of land residential and public buildings.

The object of the research is legal relations arising in the sphere of use and protection of lands of residential and public buildings on the territory of Ukraine.

The subject of the study is the specific powers of public administration in the designated activities.

The methodological basis of the research is the dialectical method. The research used General and private scientific, as well as special methods of cognition.

Methods of analysis and synthesis, induction and deduction, observation and comparison were common. The method of structural analysis and the system method were used as General scientific methods by which the research was carried out. As a private scientific method, the concrete sociological method was used. The special methods used in the work include the formal legal method, methods of legal modeling, and various ways of interpreting law.

POWERS OF POWER, LAND, LAND OF RESIDENTIAL AND PUBLIC BUILDINGS, CONTROL OF POWER, PUBLIC AUTHORITIES.

ЗМІСТ

[ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ 9](#_Toc29892270)

[РОЗДІЛ 1 ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА 10](#_Toc29892271)

[РОЗДІЛ 2 ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА 59](#_Toc29892272)

[2.1 Державне законодавство України в сфері використання і охорони земель житлової та громадської забудови 59](#_Toc29892273)

[2.2 Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення 68](#_Toc29892274)

[2.3 Сутність проблем в реалізації повноважень органів публічної адміністрації 79](#_Toc29892275)

[2.4 Шляхи вирішення проблем з сфері використання і охорони земель 83](#_Toc29892276)

[ВИСНОВКИ 94](#_Toc29892277)

[ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ 97](#_Toc29892278)

ПЕРЕЛІК УМОВНИХ СКОРОЧЕНЬ

ВРУ
КМУ

ЗК
р.
ст.
п.

Верховна Рада України
Кабінет Міністрів України
Земельний Кодекс
рік
стаття
пункт

РОЗДІЛ 1 ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

*Актуальність теми*. Земля та інші природні ресурси використовуються й охороняються як основа життя діяльності народів, що проживають в державі, про це свідчить ст. 13 Конституції України. Так як земля виконує найбільш широкі і значущі функції в системі суспільних відносин порушення земельного правопорядку негативно позначається на використанні і охороні землі. Найважливішим елементом забезпечення раціонального використання та охорони земель, громадських забудов, захисту прав та інтересів власників землі, землекористувачів є застосування правових засобів, вплив яких направлено на усунення порушення земельного законодавства та припинення його подальшого розвитку, відновлення порушеного права та притягнення винних до відповідальності.

 В даний час досить розвинена система органів публічної адміністрації. Законодавство в сфері містобудування активно розвивається, зазнає безліч змін, тому виникає необхідність розглянути дані правовідносини в динаміці. Комплексне вивчення повноважень органів публічної влади дозволить виявити проблеми в їх роботі за вказаним напрямом і визначити прогалини правового регулювання. *Практична значимість дослідження* визначається в пошуках шляхів рішеннях тих проблем, які до сих пір спостерігаються в сфері використання і охорони землі та громадських забудов. Тому сфера управління раціональним використанням і охороною земель - найважливіша ланка системи правових заходів з охорони земель.

 *Об'єкт дослідження* - правовідносини, що виникають у сфері використання та охорони земель житлових і громадських забудов на території України.

*Предметом дослідження* є конкретні повноваження органів публічної адміністрації в позначених видах діяльності.

*Метою дослідження* є вивчення та дослідження компетенції органів публічної адміністрації в сфері використання і охорони землі житлових і громадських забудов.

В ході виконання магістерської дисертації були поставлені такі *завдання*:

* теоретичне дослідження правового використання і охорони землі житлових і громадських забудов;
* вивчення поняття, сутності і значення повноважень органів публічної адміністрації;
* розмежування правового регулювання в галузі використання і охорони землі житлових і громадських забудов на рівні законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів;
* визначення проблем правового регулювання повноважень органів публічної адміністрації в сфері використання і охорони земель житлових і громадських забудов.

В ході дослідження активно застосовувалися формально-юридичний та системний методи, які дозволили дослідити і відобразити не тільки теоретичний, але практичний матеріал в роботі. Знайшли своє відображення в ході роботи окремі методи формальної логіки. Зокрема, за допомогою синтезу вдалося виявити *практичні проблеми* в реалізації окремих повноважень органів публічної адміністрації в сфері використання і охорони земель житлових і громадських забудов. При формуванні умовиводів застосовувалася як індукція, так і дедукція, а також аналогія, яка дозволила встановити практичні шляхи вирішення проблем, що виникають у цій діяльності органів публічної адміністрації.

Використання земель житлової та громадської забудови характеризується своїми особливостями. . Воно здійснюється на плановій основі, тобто відповідно до генерального плану населеного пункту.

Дана категорія земель, міститься в главі 6 ЗК України, де згідно ст. 38 встановлено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального обслуговування.

Землі житлової та громадської забудови використовуються як просторово-територіальний базис для розміщення житлових і громадських об'єктів. При цьому земельний кодекс не виділяє пріоритетність житлового будівництва або громадської забудови по використанню земельних площ. Важливо те, що ці землі знаходяться в межах населених пунктів, а їх використання здійснюється головним чином для цілей житлового будівництва і громадської забудови.

Адміністративний порядок визначення меж міст, селищ і сіл, який здійснюється шляхом позначення їх риси, тобто встановлення зовнішньої межі, що відокремлює їх землі від інших категорій земель, у цілому не зазнав істотних змін. Складніше йде справа з розмежуванням земельних ділянок в середині меж населених пунктів, які використовуються не тільки для житлової та громадської забудови, але й для задоволення інших індивідуальних і публічних потреб населення. Вони використовуються з метою виділення рекреаційних територій для забезпечення масового відпочинку населення, розвитку соціально-культурної інфраструктури для його обслуговування, відомості комунально-транспортних об'єктів та проведення інших комунікацій, здійснення виробничо-господарської діяльності і т. п.

В результаті багатопланового використання земельних ресурсів населених пунктів відбувається «поєднання» правових режимів використання різних категорій земель, розташованих у їх межах. На правовий режим використання земель житлової та громадської забудови певний вплив чинить планування розміщення об'єктів індивідуального і громадського житлового фонду та забудова земельних площ з виділенням садибних ділянок та здійснення присадибної будівництва.

Згідно ст. 121 Земельного кодексу, присадибні земельні ділянки в містах, селищах і селах можуть передаватися у встановлених розмірах тільки громадянам, і лише для цілей будівництва і обслуговування житлового будинку, будівництво господарських будівель та інших споруд. Така забудова в основному характерна для сільського та селищного місцевості при зведенні житлових будинків і господарських будівель на землях приватної власності. У свою чергу присадибне розташування об'єктів житлової забудови має місце при розміщенні багатоквартирних житлових будинків, як правило, в містах. Вони розташовуються на землях житлової та громадської забудови державної і комунальної власності, які надані у постійне користування підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності.

У складі житлової та громадської забудови в межах населених пунктів особливе місце займають землі, зайняті іншими об'єктами загального користування. До них відносяться вулиці, провулки, проїзди, дороги, площі, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження відходів.

ЗК України відносить такі землі в межах населених пунктів до земель комунальної власності, не допускаючи їх передачу в приватну власність. Це не виключає права власності держави на такі об'єкти, наприклад, будівлі і споруди спортивних комплексів, навчальних закладів, органів державної влади, а тому і права державної власності на відповідні земельні ділянки в межах населених пунктів.

До складу земель житлової та громадської забудови належать не лише земельні ділянки, зайняті житловими та громадськими будівлями та об'єктами загального користування, а й землі під комунально-побутовими та соціально-культурними об'єктами та спорудами. Вони можуть перебувати в запасі і складати резерв земельних площ для здійснення будівництва та благоустрою, зберігаючи свій статус земель житлової та громадської забудови.

Таким чином, землі житлової та громадської забудови не однорідні за своїм складом. В межах населеного пункту вони в комплексі утворюють так звані селітебні землі, включають земельні ділянки, зайняті житловими будинками і громадськими будівлями, вулично-дорожні та транспортно-комунікаційними мережами, а також землі загального користування. Їх неоднорідність відбивається на правовому статусі земель міст, селищ і сіл, формує комплексний правовий режим використання земель житлової та громадської забудови.

Генеральний план населеного пункту як один із основних видів містобудівної документації визначає основні напрями використання земель у межах населених пунктів для житлової, громадської та іншої забудови, благоустрою і розміщення міст відпочинку населення. Він визначає принципові вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту.

Цим документом визначаються потреби в територіях для забудови та іншого використання, межі функціональних зон, пріоритетні і допустимі види використання і забудови територій, потреби у зміні межі населеного пункту, черговість і пріоритетність забудови та іншого використання територій. У відповідності з генеральними планами населених пунктів місцеві ради та їх виконавчі органи, а також інші уповноважені органи готують вихідні дані для розробки планів земельно-господарського устрою території населеного пункту та іншої землевпорядної документації; вирішують питання щодо розміщення та проектування ново­го будівництва, здійснення реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів містобудування та бла­гоустрою території; погоджують питання забудови та іншого використання територій, в яких зацікавлені територіальні громади; встановлюють на відповідних територіях режим використання земель, передбачених для містобудівних потреб.

Крім генеральних планів населених пунктів серед іншої містобудівної документації важливе місце займають детальні плани території, які розробляються на основі генеральних планів для окремих районів, мікрорайонів, кварталів та районів реконструкції існуючої забудови населених пунктів.

Детальний план території — містобудівна документація, яка визначає розміщення червоних ліній, ліній регулювання забудови, розміщення окремих земельних ділянок і об'єктів містобудування вулиць, проїздів, пі­шохідних зон, етажність та інші параметри забудови тощо.

Важливим документом є також проект забудови територій, який поєднує властивості містобудівної та конкретної документації, що розробляється для будівництва комплексів будинків і споруд

Самостійне значення як форма планування викори­стання земель житлової та громадської забудови має проект розподілу території. Ця містобудівна документація розробляється для мікрорайону або його частини з метою розмежування земельних ділянок. Проектом розподілу території визначаються площі і межі земельних ділянок, на яких розміщують громадські споруди та інші об'єкти містобудування; територій загального користування, прилеглих до будинку територій існуючих і запроектованих жилих будинків; надлишків земельних ділянок, призначених для подальшого зведення житлових і громадських будівель і споруд та іншого використання.

Для обґрунтування, розробки і подальшої реалізації на землях в межах населеного пункту необхідного обсягу організаційних та інженерно-технічних заходів по освоєнню, поліпшенню якості землі, раціональному ви­користанню, охороні та захисту від руйнівних процесів використовується план земельно-господарського устрою. Він містить дані про поділ земель за використанням відповідно до цільового призначення, поділ земель за формами власності і користування тощо. В ньому передбачається особливий режим використання земель в санітарно-захисних зонах шкідливих і небезпечних, промислових, складських і комунальних підприємств; зонах санітарної охорони джерел водопостачання, водоочисних споруд і зонах залягання корисних копалин та ін. Для забезпечення перспективної містобудівної діяльності в плані земельно-господарського устрою обґрунтовуються напрямки тимчасового використання земель, зони перспективної забудови.

Важливою формою планування використання земель житлової та громадської забудови є регіональні та місцеві правила забудови. Згідно Закону України «Про планування і забудову територій» регіональні правила забудови — це нормативно-правовий акт, яким встановлюється загальний для територій, порядок планування, забудови та іншого використання територій і окремих, земельних ділянок.

Регіональні правила забудови є обов'язковими для суб'єктів містобудування на території відповідного регіону. Вони доповнюються положеннями, які є характерними для цієї місцевості, з урахуванням регіона­льних особливостей та належать до компетенції орга­нів виконавчої влади та місцевого самоврядування.

Місцевими ж правилами забудови вважається такий нормативно-правовий акт, яким не тільки встановлюється порядок планування і забудови та іншого вико­ристання територій, окремих земельних ділянок, але й перелік усіх допустимих видів, умов і обмежень забу­дови та іншого використання територій та окремих земельних ділянок у межах зон, визначених планом зонування.

Значна частина земель житлової та громадської забудови зайнята земельними ділянками для будівниц­тва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва. Земельна ділянка, призначена для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд згідно закону вважається присадибною ділянкою. Вона характеризується специфічним правовим режимом і своїм місцем розташування. Максимальний розмір присадибної земельної ділянки, встановлений ст. 121 Земельного кодексу, залежить від категорії населеного пункту, в якому вона розташована, і становить: у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не біль­ше 0,10 гектара.

Поряд з присадибною земельною ділянкою чинне земельне законодавство виділяє самостійну земельну ділянку для будівництва громадянином індивідуально­го гаража. її розмір становить не більше 0,01 гектара і вона є самостійним об'єктом права приватної власності або права орендного користування.

Суб'єктами земельних прав власності щодо зазначених земельних ділянок згідно ст. 40 Земельного ко­дексу є громадяни України. Можливість набуття земель­них ділянок у власність цими суб'єктами закон пов'язує з рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в залежності від того, із яких земель будуть надаватися відповідні земельні ділянки.

Підставою виникнення земельних прав громадян на зазначені земельні ділянки виступають безоплатна передача у власність чи надання в оренду таких земельних ділянок із земель державної або комунальної власності. При цьому орендарями можуть бути не тіль­ки громадяни України, але й інші особи. Питання про те, отримувати земельну ділянку у власність чи в оренду, залежить від волевиявлення самого громадянина.

Набуття громадянами права власності на присадибні ділянки можливе не тільки при одержанні їх із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених Земельним кодексом, але й і в результаті приватизації присадибних ділянок, які перебувають у користуванні громадян (ст. 116 ЗК).

Порядок виникнення суб'єктивних прав громадян на відповідні земельні ділянки встановлений чинним земельним законодавством. Згідно ст. 125 Земельно­го кодексу право власності на земельну ділянку вини­кає після одержання громадянином державного акта на право приватної власності на землю, що посвідчує це право, та його державної реєстрації.

Право на оренду присадибної ділянки чи земельної ділянки для індивідуального гаражного будівництва виникає у громадянина після укладення договору оренди, його нотаріального посвідчення та державної реєстрації.

Закон забороняє приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж в натурі, одержання документа, що посвідчу право на неї, та державної реєстрації цього документа

Як раніше зазначалося, основне цільове призначен­ня присадибних ділянок і земельних ділянок для індивідуального гаражного будівництва, як складових частин земель житлової і громадської забудови пов'я­зане із спорудженням на цих ділянках відповідних об'єктів нерухомості.

Згідно ст. 23 Закону України «Про основи містобудування» забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому земельним законодавством, та одержання дозволу на виконання будівельних робіт. Іншими словами власники або користувачі земельних ділянок, призначених для містобудівних потреб, можуть приступити до безпосереднього використання земельної ділянки тільки при наявності у них права на забудову.

Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт затверджено наказом Держбуду України від 5 грудня 2000 року

Згідно з цим Положенням дозвіл на виконання будівельних робіт є документом, що посвідчує право забудовника та генерального підрядника на виконання будівельних робіт, у відповідності до затвердженої проектної документації, підключення до інженерних мереж та споруд та надає право відповідним службам на видачу ордера на проведення земляних робіт.

Дозвіл на виконання будівельних робіт надається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю, які одночасно ведуть реєстр наданих дозволів

Виконання будівельних робіт без вказаного дозволу забороняється.

Громадянам — індивідуальним забудовникам житлових будинків, господарських і побутових споруд та індивідуальних гаражів дозволи надаються на підставі заяви забудовника, документа, що посвідчу право власності чи право користування земельною ділянкою, дозволу на будівництво об'єкта містобудування, проектної документації, погодженої місцевими органами у справах містобудування і архітектури, а також зобов'язання виконавця робіт, якщо будівництво здійснюється підрядним способом.

Отриманню дозволу на виконання будівельних робіт обов'язково передує одержання громадянами, які будуть здійснювати забудову присадибних та інших земельних ділянок, дозволу на будівництво об'єктів містобудування. Надання таких дозволів здійснюють уповноважені органи виконавчої влади в порядку, який встановлений Законом України «Про планування і забудову територій».

З моменту отримання громадянином дозволу на будівництво об'єкта містобудування він набуває статусу забудовника. Це означає, що у суб'єкта з цього моменту виникають певні права і на нього покладаються відповідні обов'язки.

Об'єкти нерухомості, будівництво яких закінчено, приймаються в експлуатацію у встановленому порядку.

Статтею, що коментується, встановлено, що громадяни України понад норму безоплатної передачі можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами. Це означає, що у власника, наприклад, присадибної земельної ділянки може виникнути право ще на певну присадибну земельну ділянку як самостійний об'єкт власності, на­буту за цивільно-правовою угодою.

Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будинки, споруди, а також прибудинкові території надаються у постійне користування підприємствам, які здійснюють управління цими будинками.

Прибудинкова територія - це нова категорія в земельному законодавстві, її поява обумовлена процесами реформування в житловій сфері, приватизації державного житлового фонду, створенням об'єднань співвласників багатоквартирних будинків - це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Земельні ділянки багатоквартирної несадибної житлової забудови характеризуються специфічними особливостями. Вони знаходяться у спільному користуванні декількох юридичних осіб і мають єдину інфраструктуру та об'єкти обслуговування будинків: проїзди, тротуари, майданчики для господарських цілей, озеленені території, ігрові майданчики для дітей дошкільного та молодшого шкільного віку, майданчики для відпочинку дорослого населення, занять фізичною культурою, тимчасового зберігання автомобілів, господарських цілей, вигулювання собак та інше).

В залежності від правового статусу багатоквартирного жилого будинку регулюються земельні відносини та встановлюється правовий режим земельної ділянки, на якій розміщений жилий будинок.

Належність багатоквартирного житлового будинку до об'єктів державної або комунальної власності обумовлює надання відповідної земельної ділянки в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

Якщо багатоквартирний житловий будинок буде приватизований громадянами, то прибудинкова територія може бути передана у власність або ж надана у користування об'єднанню власників. Згідно Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» таким об'єднанням вважається юридична особа, створена власниками для сприяння використання їхнього власного майна та управління, утримання і використання неподільного та загального майна.

Розміри та конфігурація земельних ділянок на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації та з урахуванням Державних будівельних норм України Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів

Частка власності земельної ділянки кожного власника квартири чи нежитлового приміщення у спільній частковій власності визначається відношенням загальної площі квартири чи нежитлових приміщень, що перебувають у його власності, до спільної площі всіх квартир і нежитлових приміщень будинку.

Виділення частини земельної ділянки власникам квартир і нежитлових приміщень в натурі та їх окреме відчуження не допускається

Використання прибудинкових територій здійснюється за цільовим призначенням, тобто для обслуговування багатоквартирного будинку.

Заходи, пов'язані з підвищенням рівня благоустрою прибудинкових територій, здійснюються за рішенням об'єднань співвласників з дозволу уповноважених органів на підставі проектної документації, розробленої та затвердженої у встановленому порядку.

У разі знищення багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

Окрім права власності Земельний кодекс передбачає право користування, оренди, сервітуту та інші права відносно землі.

Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

Право оренди земельної ділянки - відповідно до нової редакції Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» від 2 жовтня 2003 р. це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Об'єктами оренди землі є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Земельна ділянка може передаватися в оренду разом із насадженнями, спорудами, водоймищами, які знаходяться в ній, або без них. Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Оренда землі ґрунтується на відповідному договорі. Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимок земельного законодавства. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років. Він підлягає обов'язковій державній реєстрації.

За оренду землі сплачується орендна плата, під якою розуміють платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Вона може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах.

При цьому орендодавець має право вимагати від орендаря: використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів; своєчасного внесення орендної плати тощо.

Орендар земельної ділянки має право: самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі; за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження; отримувати продукцію і доходи.

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. Він припиняється у випадках чітко визначених діючим законодавством. Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Спори, пов'язані з орендою землі, вирішуються у судовому порядку.

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками), при цьому встановлюються такі земельні сервітути: право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі наявним шляхом; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій.
Стратегічною правовою базою управління земельними ресурсами є Конституція України, яка прийнята Верховною Радою України 28 червня 1996 року. В основному документі нашої держави проблемам управління земельними ресурсами присвячено статті 2, 13, 14, 17, 41, 50, 132. У статтях 2, 17, 132 говориться про те, що територія України в межах існуючого кордону є недоторканою, цілісною та суверенною. Захист суверенітету та територіальної цілісності є першочерговими та найважливішими функціями держави та народу України. Посягання на територіальну цілісність та недоторканість держави карається згідно зі статтею 110 Кримінального Кодексу України.

У статті 13 Основного Закону України – Конституції наголошується на те, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України є об’єктами права власності українського народу. Від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Кожен громадянин має право користуватися природними об’єктами права власності народу відповідно до закону. Власність не повинна використовуватись шкоду людини і суспільства. Держава забезпечує захист усіх суб’єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб’єкти права власності рівні перед законом.

Стаття 14 проголошує, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

У статті 41 відзначається, що кожен громадянин має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власність. Право приватної власності є непорушним. Ніхто не може бути позбавлений права власності, а примусове відчуження об’єктів права власності може бути застосоване як виняток з мотивів суспільної необхідності, за умови повного відшкодування їхньої вартості, або лише в умовах надзвичайного чи воєнного стану.

Стаття 50 проголошує, що кожен має право на безпечне для життя і здоров’я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди. Кожному гарантується право вільного доступу до інформації про стан довкілля, про якість продуктів харчування та предметів побуту. Така інформація не може бути ніким засекречена.

Згідно з Конституцією України (стаття 124) правосуддя в Україні здійснюється виключно судами, також і в галузі земельних відносин. Делегування функцій судів, а також привласнення їх повноважень органами влади або посадовими особами не допускається. Судові рішення ухвалюються виключно іменем України і є обов’язковими до виконання на всій території держави.

Прийняття управлінських рішень в сфері земельних відносин поза рамками Конституції України є нелегітимними (стаття 8).

Нижчою ланкою системи законів у сфері управління земельними ресурсами є Земельний Кодекс України. В даний час діє Земельний Кодекс, який прийнятий у другому читанні Верховною Радою України 25 жовтня 2001 року та вступив в силу з 1 січня 2002 року з відповідними змінами та доповненнями. В цілому Земельний Кодекс України складається з 10 розділів, 37 глав, що вміщують 212 статей, Перехідних та Прикінцевих положень. Норми Земельного Кодексу застосовуються при виникненні суперечностей між іншими нормативно – правовими актами і при врегулюванні земельних відносин.

Земельний Кодекс містить розділ з управління в галузі використання і охорони земель, в якому розглядаються питання про встановлення та зміну меж адміністративно – територіальних утворень (статті 173–176), планування використання земель (статті 177–180), землеустрій (статті 181–186), контроль за використанням та охороною земель (статті 187–190), моніторинг (статті 191–192), державний земельний кадастр (статті 193–204), відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (статті 207–209).

Згідно зі змінами до Земельного Кодексу, що були прийняті 27 грудня 2007 року, зокрема до статей 93, 124, 133, 134, 135, 137 та Перехідних положень, право на вільні від забудови земельні ділянки виникає виключно на конкурентних засадах, шляхом проведення аукціонів.

Отже, є всі підстави вважати, що Земельний Кодекс України – основний законодавчий акт у системі управління земельними ресурсами.

Але ні Конституція України, ні Земельний Кодекс України не в змозі охопити весь спектр правових норм раціонального використання та охорони земель. Це лише база, на основі якої формується цілий масив законодавства, що справляє свій вплив на прийняття управлінських рішень в галузі землекористування. Поняття земельно-майнових та земельно-правових відносин закладені в Цивільному Кодексі України від 16 січня 2003 року №435-IV та в Цивільно-Процесуальному Кодексі України №1618-IV від 18 березня 2004 року. Суть земель лісового та водного господарства їх функції, склад та інші характеристики регламентуються відповідно: Лісовим від 21 січня 1994 року №3852-ХІІ та Водним від 06 червня 1995 року №213/95-ВР Кодексами України .

Розглянуті правові питання висвітлені в Конституції України, Земельному кодексі України чітко визначають 5 основних положень.

1) Земля в межах населених пунктів є державною та народною формою власності. Тобто для її розподілу за суб'єктами права потрібно визначать необхідні територіальні умови, якими є земельні ділянки, квартали, адміністративні райони , сервітути.

2) Земля як і майно та інфраструктура відповідно до Конституції України може знаходитись у трьох формах власності. Виникає потреба правового врегулювання цих напрямків

3) Земля, майно та інфраструктура потребує відповідної плати (налогу) за їх використання власнику землі або майна.

4) Земля, майно та інфраструктура мають постійне або орендне користування, що значно ускладнює програмний напрямок земельно-майнових відносин, особливо за ринковими умовами.

5) Визначення вартісних показників землі, майна та інфраструктури має інфляційний напрямок.

Але, разом з тим, земельна реформа не передбачала системи конкурентоспроможних та інфляційних вимог, права на володіння, користування землею, яке потрібно здійснювати за трьома формами власності – державною, комунальною та приватною. Як відомо до цього часу не вирішується питання ринку землі за різним цільовим та функціональним призначенням. Відсутність Закону України «Про ринок земель» не надає механізму продажу земельних ділянок і майна. Впровадження у виробництво Постанови Кабінету Міністрів України від 22 лютого 2008 року № 90 «Про порядок проведення земельних аукціонів» не дає соціально – економічного, інженерно – економічного та правового обгрунтування здійснення цих законів.

Функціонування суспільного виробництва відбувається в наслідок певних економічних явищ, процесів. Оскільки в усіх сферах матеріального виробництва обов'язковим атрибутом є земля, то вона виступає як економічне явище у вигляді засобу виробництва, що видозмінюється під впливом діяльності людини. Одночасно з цим відбувається суспільний процес управління або зміна форм і способів використання земель. Цей процес охоплює сукупність глибинних зв'язків, відносин, закономірностей і законів, що визначають тенденцію їх розвитку.

Земля виступає як об'єкт природи, власності та господарювання. Тому слід розрізняти управління земельними ресурсами як об'єктом природи, власності, господарювання.

Розглядаючи землю як об'єкт природи, ми констатуємо, що мова повинна йти про управління в сфері природокористування і охорони навколишнього середовища, в рамках якого реалізується екологічна політика. Земельна політика реалізується предметно через управління в галузі використання і охорони земельних ресурсів.

Методологія управління земельними ресурсами грунтується на вивченні методів пізнання, дослідження і практичного здійснення дій правового (адміністративного), організаційного, технологічного та економічного характеру, спрямованих на досягнення кінцевої мети - раціонального використання й охорони земель. В основі методології лежить вчення про діалектичний метод дослідження, який передбачає розглядати явища в їх розвитку, виходячи із об'єктивних законів природи, суспільства та пізнання.

Методологія вибору ефективної системи управління земельними ресурсами ґрунтується на детальному врахуванні форм і способів організації управлінських дій, спрямованих на обґрунтування та проведення землевпорядкування, державного контролю, моніторингу земель, вирішення земельних спорів тощо. Управління земельними ресурсами належить до тих економічних явищ розвитку природи і суспільства, які відображають їх закономірності і послідовні зміни від простих до складних форм. Характерним моментом при цьому слід вважати зміну старих форм організації використання та охорони земель новими. Це зумовлено появою принципово нових зв’язків, відносин і закономірностей, які визначають тенденцію їх розвитку в нових умовах господарювання. Дослідження цих зв'язків, відносин і закономірностей веде до наукового пізнання істини, що у даній роботі зводиться до пізнання і здійснення об'єктивних процесів управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки.

При виборі ефективних методів управління слід обов'язково враховувати такі основні вимоги:

* комплексне вивчення функцій управління земельними ресурсами, яке є одним із найважливіших принципів матеріалістичної діалектики;
* пізнання процесів управління земельними ресурсами, виходячи із сутності і принципів раціонального використання, збереження і охорони земельних ресурсів на сучасному етапі розвитку суспільства і його виробництва;
* висвітлення і розкриття ролі землевпорядкування в системі управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки;
* обґрунтування економічно та екологічно виважених землевпорядних рішень як найважливішої функції управління земельними ресурсами, виходячи із завдань щодо реформування земельних відносин в регіоні;
* удосконалення системи управління земельними ресурсами а напрямку дієвого здійснення землевпорядних і природоохоронних функцій управління земельними ресурсами.

При управлінні земельними ресурсами необхідно брати до уваги, що з переходом у процесі земельної реформи до значно більшої кількості власників землі, землекористувачів, землеволодінь і землекористувань має бути забезпечений якісно новий стан використання земель, а саме: підвищення їх продуктивності, охорони та відтворення родючості ґрунтів. Відповідно до цього має удосконалюватися система землевпорядних заходів, за допомогою яких рекомендується створення нових землеволодінь, землекористувань, спроможних на основі приватної власності на землю та інших засобів виробництва досягнути високої ефективності й екологічності використання земельних ресурсів.

В процесі управління земельними ресурсами має забезпечуватися єдність загальної мети організації використання земель у всіх галузях народного господарства і протилежність її в тому, що вона обмежується лише управлінням найбільш продуктивними землями.

Управлінню земельними ресурсами властиві поелементні дослідження його складу, структури. Ця форма наукового пізнання називається морфологічним описом об'єкта. Вивчення ж об'єкта з точки зору кількісного і якісного опису та узагальнення найбільш істотних характеристик (параметрів) і ознак зв'язане з його параметричним описом. Морфологічний і параметричний описи об'єкта становлять структурно-логічний метод дослідження, який відіграє важливу роль у дослідженні проблеми вибору ефективної системи управління земельними ресурсами.

Управління земельними ресурсами та земельними ресурсами здійснюється як через уряд, так і через органи державної влади. До основних функцій управління в даній сфері відносяться:

1) планування і прогнозування використання земельних ресурсів;

2) резервування та зонування земель;

3) розподіл і перерозподіл земель;

4) державна реєстрація прав на землю;

5) землевпорядкування і всередині господарська організація землекористування;

6) планування та розробка правил забудови земель поселень;

7) ведення державного земельного кадастру;

8) моніторинг земель;

9) охорона земель;

10) контроль за використанням земель;

11) охорона земельних прав громадян та юридичних осіб;

12) організація плати за землю

Важливим є питання про галузеву приналежність правових норм, що регулюють суспільні відносини по управлінню в галузі використання і охорони земельних ресурсів. Вченими в області як земельного, так і екологічного права запропоновано багато визначень поняття «охорона земель» (табл.1.1).

Таблиця 1.1

Поняття охорони землі

|  |  |
| --- | --- |
| Автор | Визначення |
| Е.В. сирих | охорона землі - це діяльність або утримання від певних видів діяльності з метою запобігання негативного впливу на землю, а також діяльність по поліпшенню і відновленню стану земель, які зазнали такого впливу. |
| А.П. Анісімов | систему правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів щодо забезпечення належної якості земель, передбачених екологічним і санітарно-епідеміологічним законодавством за допомогою встановлення нормативів гранично допустимих концентрацій шкідливих речовин, шкідливих мікроорганізмів у грунті, бур'янів та інших факторів, що забруднюють землю. |
| М.А. Фролов | Охорона земель є сферою правового регулювання земельного та екологічного права, а норми, що регулюють суспільні відносини з охорони земель, утворюють міжгалузевий інститут. |
| М.М. Бринчук | природні об'єкти і ресурси -земля, надра, води, атмосферне повітря, рослинний світ, об'єкти тваринного світу-кожен займає своє особливе місце в природі, свою екологічну нішу.  |

У земельних актах 1990-х рр. згідно зі ст. 41 Основ законодавства СРСР і союзних республік про землю від 28 лютого 1990 г.6 охорона земель це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на їх раціональне використання, запобігання необгрунтованих вилучень земель з сільськогосподарського обороту, захист від шкідливих антропогенних впливів, а також на відтворення і підвищення родючості грунтів, продуктивності земель лісового фонду. В даному визначенні охорона земель передбачає збереження не тільки якісних характеристик земель, а й кількісних показників сільськогосподарських та інших цінних земель.

Згідно зі статтею 1 Закону України «Про охорону землі» від 19.06.2003 № 962-IV під терміном охорона землі розуміється система правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Закон України «Про охорону земель» не оперує поняттям «зміст охорони земель», а замість, вживає поняття «система заходів в області охорони земель» які виділяються зовсім за іншими критеріями.

Використання земель має здійснюватися способами, що забезпечують збереження екологічних систем, здатності землі бути засобом виробництва в сільському господарстві і лісовому господарстві, основою здійснення господарської та інших видів діяльності. Забезпечення раціонального використання та охорони земель проголошено ст. 5 ЗКУ принципом земельного законодавства.

При визначенні цілей і завдань охорони земель слід виходити з того, що мета - це кінцевий результат діяльності людини, попереднє ідеальне уявлення про який і бажання його досягти зумовлюють вибір відповідних засобів і системи специфічних дій по його досягненню, а завдання - конкретні шляхи досягнення сформованої мети , засоби її реалізації. У зв'язку з цим, як зазначалося вище, головна мета охорони землі - це збереження землі як основи життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території. Безпосередньо з цією метою пов'язана і необхідність зберігати землю як найважливіший природний об'єкт, здатність землі бути засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, основою здійснення господарської та інших видів діяльності.

Відповідно до Закону України «Про охорону земель» метою охорони земель є забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони навколишнього середовища.

Охорона земель передбачає вирішення таких основних завдань: запобігання деградації та порушення земель та інших несприятливих наслідків господарської діяльності; створення механізму обліку і перевірки екологічного стану земель, а також забезпечення власників землі, землевласників, землекористувачів та орендарів екологічними нормативами режимів оптимального використання земельних ділянок.

Вважаємо, що формулювання цілей і завдань стосовно охорони земель має істотне значення для правозастосування та подальшого розвитку земельного права. Правильно поставлена ​​мета сприяє орієнтуванню в усьому законодавстві, а її досягнення є кінцевим результатом загального механізму реалізації законодавства. У земельно-правовій літературі зазначено, що метою земельного права є конструювання такої моделі поведінки людей, при якій буде підтримуватися ефективне використання земель для задоволення економічних і неекономічних потреб з урахуванням збереження земель як частини єдиної екосистеми Землі і умови подальшого розвитку суспільства.

Так планування використання та охорони земель являє собою функцію державного управління щодо визначення напрямів використання земель з урахуванням природних, соціальних, економічних та інших факторів. Така діяльність здійснюється на основі даних моніторингу, землеустрою, державного земельного кадастру. Напружена екологічна ситуація в населених пунктах, зокрема в містах, визначається незадовільним станом грунту. Використання і охорона земель знаходяться в складному співвідношенні.

Охорона земель будь-якої категорії і їх раціональне використання відображають дві форми взаємодії суспільства і природи: природокористування та охорону навколишнього природного середовища. Говорячи про раціональне використання міських земель, то припускаємо дотримання екологічних, містобудівних та інших вимог у процесі використання земельних ділянок. В цьому випадку не виникає необхідності в застосуванні заходів з охорони земель, отже, в певному сенсі вимоги раціонального використання та охорони земель зливаються. Однак в разі, якщо передбачені законодавством вимоги в процесі експлуатації земель не дотримуються, відбувається погіршення якості земель і відповідно навколишнього середовища.

Важливим також є негативний вплив на землю, а саме її псування і знищення. Псування земель включена в перелік підстав для примусового припинення права постійного користування земельною ділянкою, права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою. Порушенням земель слід вважати розробку родовищ корисних копалин і торфу, проведення всіх видів будівельних, геологорозвідувальних, меліоративних, проектно-вишукувальних та інших робіт, пов'язаних з порушенням поверхні грунту. Серед основних видів негативного впливу на землю в літературі виділяється перезволоження і заболочування земель; водна та вітрова ерозія; забруднення земель в результаті впливу промислових викидів шкідливих речовин; захаращення земель промисловими та побутовими відходами.

Охороні земель від шкідливого впливу відходів виробництва і споживання сприяє Закон України від 05.03.1998 № 187/98-ВР«Про відходи виробництва та споживання» згідно зі статтею 33 якого, забороняється несанкціоноване скидання і розміщення відходів, в тому числі побутових, у підземних горизонтах, на території міст та інших населених пунктів, на територіях природно-заповідного фонду, на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення, в межах водоохоронних зон та зон санітарної охорони водних об'єктів, в інших місцях, що може створювати небезпеку для навколишнього природного середовища і здоров'я людини. Захоронення відходів у надрах допускається у виняткових випадках за результатами спеціальних досліджень з дотриманням стандартів, норм і правил, передбачених законодавством України.

Якщо ж якість земель погіршився, то особи, діяльність яких привела до такого погіршення зобов'язані забезпечити їх рекультивацію, тобто провести заходи щодо запобігання деградації земель і відновлення їх родючості за допомогою приведення земель у стан, придатний для їх використання відповідно до цільового призначення та дозволеного використання , в тому числі шляхом усунення наслідків забруднення грунтів, відновлення родючого шару грунту, створення захисних лісових насаджень. Під рекультивацією земель розуміється комплекс робіт, спрямованих на відновлення продуктивності та народно-господарської цінності порушених земель, а також на поліпшення умов навколишнього середовища. Здійснення заходів з охорони земель є обов'язком власників та інших осіб, що використовують її на інших правах.

Правова охорона земель являє собою комплекс передбачених нормами права вимог, обов'язкових для дотримання правовласниками земельних ділянок, іншими громадянами та юридичним особам, а також органами державної влади та органами місцевого самоврядування з метою збереження землі як найважливішої частини природи, природного місця існування людини, природного ресурсу, використовуваного в якості засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, засади здійснення господарської та іншої діяльності.

Під органом публічної адміністрації розуміється орган, який реалізує публічну влади в суспільстві. Органи публічної адміністрації призначені для управління суспільством на різних рівнях. Їх прийнято ділити на органи державної влади (центральні, регіональні) і місцеві (органи місцевого самоврядування).

У зв’язку з тим, що землі житлової і громадської забудови у своїй більшості розміщені в межах населених пунктів, перебувають у віданні міських, селищних і сільських рад, які здійснюють управління шляхом планування і організації використання земель, надання і вилучення земельних ділянок для різних цілей. Підприємство, яке бажає отримати землю, повинно передусім звернутись до органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки. Ці самі органи ведуть також державний облік землі і контроль за її правильним використанням, розглядають конфлікти, пов’язані з використанням земельної ділянки.

Органи місцевого самоврядування встановлюють у межах своєї компе­тенції порядок здійснення містобудівної діяльності на своїх територіях. Вони контролюють дотримання нормативних актів у напрямі фінансування містобудівної діяльності, результати експертизи і реалізацію містобудівної докумен­тації, а також погоджують питання формування промислових, рекреаційних та інших функціональних зон і об’єктів, використання природних ресурсів, охорони історико-культурної спадщини і навколишнього середовища.

У свою чергу органи місцевого самоврядування відповідно до погодженої і затвердженої в установленому порядку містобудівної документації забезпечують її реалізацію у визначені строки, дотримання містобудівних нормативів. Державне регулювання містобудівної діяльності забезпечується:

- управлінням державними капітальними вкладенням у створення і розви­ток соціальної і промислової інфраструктури;

- регулюванням податкової політики;

- наданням дотацій, субсидій, субвенцій, інших бюджетних і позабюджетних видів фінансової і матеріальної допомоги на розвиток об’єктів містобудівельної діяльності;

- контролем за дотриманням містобудівельних нормативів і стандартів;

- здійсненням антимонопольних заходів приватизації об’єктів державної власності, в тому числі об’єктів незавершеного будівництва;

- проведенням експертизи, в тому числі технічної і екологічної, містобудівельної документації.

Регулювання земельних відносин у містобудуванні здійснюється відпо­відно до земельного законодавства.

Визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб здійснюється на підставі затвердженої містобудівної документації та планів земельно господарського устрою.

Землі, визначені для перспективного розвитку населених пунктів, споруджених конкретних об’єктів, до часу їх вилучення і надання для містобудівних потреб використовуються власниками землі, землекористувачами відповідно до земельного законодавства.

Сільські, селищні та міські ради користуються переважним правом викупу земель, будинків і споруд, передбачених затвердженою землевпорядною і містобудівною документацією для розвитку населених пунктів та інших громадських потреб.

Забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому земельним законодавством, та одержання дозволу на виконання будівельних робіт.

Питання розвитку і благоустрою міста, покращення навколишнього середовища вирішуються у відповідних планах і проектах, які являються землевпорядними та містобудівними документами. До таких документів належать:

- генеральна схема розселення, природокористування і територіальної орга­нізації виробничих сил України;

- схеми землеустрою і проекти районного планування, адміністративно-те­риторіальних утворень;

- проекти землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів;

- генеральні плани міст, інших поселень та їхніх систем

- проекти міської і селищної адміністративної межі, а також сільських по­селень;

- проекти землеустрою територій, підвідомчих сільським радам, а також промислових, рекреаційних та інших функціональних зон;

- територіальні комплексні схеми охорони природи і природо використання зон інтенсивного господарського освоєння;

- проекти детального планування громадського центру, житлових районів, магістралей міст;

- проекти забудови кварталів і ділянок міст та інших поселень.

Кожний вид землевпорядної чи містобудівної документації відповідає конкретним об’єктам містобудівної діяльності, виконується у певному масштабі, має своє призначення і зміст, а також порядок проведення експертизи, затвердження і погодження, установлений Кабінетом Міністрів України згідно із земельним і містобудівельним законодавством.

Затверджена землевпорядна та містобудівна документація обов’язкова для виконання всіма учасниками містобудівельної діяльності. Містобудівна документація розробляється, як правило, на конкурсній основі, є власністю замовника і передається в розпорядження відповідних органів архітектури та містобудівництва.

Землевпорядна документація розробляється відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій», стандартів, норм і правил у сфері землеустрою та охорони земель.

Проект міста, іншого поселення - основний юридичний документ, що визначає в інтересах населення умови проживання, напрями і межі територіального розвитку, функціональне зонування, забудову і благоустрій території, збереження історико-культурної і природної спадщини.

Вони визначають також основні напрями використання земель; їх цільову приналежність, розміщення житлових районів, промислових центрів та місць відпочинку; поверховість будівництва, захисні санітарні зони тощо.

Генеральні плани затверджуються на 25-30 років, вони покликані забезпечити оптимальну організацію земель житлової і громадської забудови.

Проекти детального планування розробляються на основі генерального плану і охоплюють окремі частини міст: житлові та промислові райони, загальноміські центри, зони відпочинку і екологічного захисту. Такі проекти розраховані на 3-5 років.

Особливості правової охорони земель житлової і громадської забудови полягають в тому, що під час розміщення, проектування, будівництва та введення в дію нових і реконструйованих об’єктів, будівель і споруд, а також упровадження нових технологій повинно передбачатися додержання екологічних та санітарно-технічних вимог щодо охорони земель.

Уведення в дію об’єктів і застосування технологій, що не забезпечують вимог захисту земель від деградації або порушення, забороняється

Розміщення об’єктів, що впливають на стан земель, погоджується із землевпорядними, природоохоронними та іншими органами в порядку, що визначається законодавством України.

Стратегічні та оперативні управлінські рішення розробляються відповідно до наявних даних земельного кадастру і містобудівного кадастру з врахуванням вимог землевпорядної та містобудівної документації.

Публічна влада може здійснюватися двома шляхами - безпосередньо населенням або через відповідні інститути, які називаються органами публічної влади. Залежно від форм публічної влади розрізняють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Органи публічної влади являють собою досить жорстку, внутрішньо узгоджену і взаємопов'язану у своїх елементах систему.

Здійснюючи владні повноваження, держава встановлює обов'язкові для виконання всіма користувачами землі екологічні вимоги в інтересах суспільства, контролює використання земель. Під основними цілями охорони земель розуміється:

* запобігання деградації, забруднення, захаращення земель та інших негативних впливів господарської діяльності;
* забезпечення поліпшення і відновлення земель, що зазнали негативних впливів господарської діяльності.

Державний контроль за використанням і забудовою земель, визначених для містобудівних потреб, забезпечення можливості здійснення на них запланованої містобудівної діяльності провадиться органами державної виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, спеціально уповноваженими на це державними органами та їх підрозділами на місцях.

Сучасна ситуація, що склалася з державним контролем у сфері використання та охорони земель, свідчить про те, що за наявності детальної правової регламентації відповідних відносин, що здійснюється переважно на законодавчому рівні, його результативність недостатньо висока.

Державний контроль за використанням та охороною земель - це найважливіша функція управління земельним фондом, в процесі здійснення якої забезпечується державне завдання дотримання норм земельного законодавства та інших нормативно-правових актів, що містять норми земельного права.

Поняття державного контролю за використанням та охороною земель закріплений в статті 19 ЗУ «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV, в якій зазначено, що центральний орган виконавчої влади забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду в сфері охорони навколишнього природного середовища , раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

Порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель встановлюється законом.

Контроль в галузі охорони та використання земель житлової та громадської забудови в містах має свої, притаманні йому, форми діяльності:

Нормотворча діяльність суб´єктів контрольної влади в галузі охорони та використання земель житлової та громадської забудови в містах є пріоритетним напрямом функціонування законодавчого органу державної влади, але вона здійснюється також й іншими органами державної влади у межах власної компетенції та делегованих повноважень. Це діяльність будь-якого органу державної влади чи його структурних підрозділів і посадових осіб щодо встановлення, зміни, доповнення або скасування норм земельного права, видання і введення в дію нормативно-правових актів, що регламентують порядок здійснення державного контролю за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах. Правозастосовна форма діяльності суб´єктів контрольної влади полягає у виданні правозастосовних актів, які деталізують матеріальні та процесуальні норми земельного законодавства. Правоохоронна форма діяльності суб´єктів контрольної влади передбачає такі види дій: створення сприятливих умов для більш ефективної реалізації прав власників землі й землекористувачів на забудову земельної ділянки; охорони прав, свобод і обов´язків особи від порушень як з боку органів державної влади і місцевого самоврядування, так і забудовників; захист прав особи в момент здійснення земельних правопорушень; відновлення порушених прав, свобод і обов´язків особи, що порушені протиправними діями. Організаційна форма здійснення контрольної влади характеризується створенням умов для виконання правових форм і конкретизується у повноваженнях органів державного земельного контролю. Виховна форма здійснення контрольної влади полягає у створенні відповідних умов для підвищення рівня правосвідомості всіх осіб у галузі земельного і містобудівного законодавства, створення умов для їх самовиховання.

Якщо критерієм є часова ознака, то розмежування форм державного контролю за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах полягає у зіставленні часу здійснення контрольних дій із процесами, пов´язаними з об´єктом чи діяннями підконтрольного суб´єкта, то можна виокремити: попередній (превентивний чи перспективний); поточний та наступний форми контролю. Застосування всіх зазначених форм здійснення контрольної влади в їх сукупності та взаємозв´язку робить її систематичною та підвищує ефективність. Усі ці форми здійснення контролю за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах попри їх відносну самостійність органічно поєднані, а тому відокремлено не існують.

Метою попередньої форми контролю є створення передумов для цільового і раціонального використання земель житлової та громадської забудови, що містить розробку і прийняття правових норм, інструкцій, планів тощо. Посадові особи органів контролю за використанням та охороною земель, беручи участь у проектуванні, плануванні, розробці програм, експертизі проектних рішень, процесі вибору і відведенні земель, при прийнятті в експлуатацію об´єктів, попереджають можливість настання негативних, шкідливих наслідків у галузі охорони земель в містах. Відомості про земельні ділянки житлової та громадської забудови повинні фіксуватися, накопичуватися, аналізуватися, що дає можливість визначати необхідність застосування відповідних заходів у випадках виявлення порушень, виробляти комплекс запобіжних заходів, вести роз´яснювальну роботу з метою запобігання земельним правопорушенням.

Поточна форма контролю є невід´ємною формою діяльності контролюючих органів, оскільки аналіз практики їх роботи свідчить про неможливість відсутності правопорушень в галузі охорони та використання земель житлової та громадської забудови в містах. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» у ст. 9 передбачає реалізацію контрольних повноважень у формі проведення перевірок; розгляду звернень юридичних і фізичних осіб; участі в роботі комісій при прийнятті в експлуатацію об´єктів, які споруджуються з метою забезпечення охорони земель; розгляду документації із землеустрою. Зміст перевірок, порядок їх здійснення залежать від мети, спрямованості та специфіки використання земель.

Наступна форма контролю за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах є логічним продовженням поточної форми. Ця форма контролю здійснюється з метою перевірки виконання вказівок, вимог і приписів контролюючих органів. Невиконання приписів може бути викликано об´єктивними причинами, наприклад відсутністю у землекористувача грошових коштів, спеціальної техніки, кваліфікованих виконавців. У таких випадках ці суб´єкти повинні стати об´єктами додаткових перевірок з боку інспекторів. Завданням наступної форми контролю є доведення до логічного завершення процесу контролю, забезпечення його дієвості.

На практиці державний контроль за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах здійснюється у формах постійного контролю, цільових перевірок, комплексних перевірок (перевірок, здійснюваних за участю правоохоронних органів, зокрема, прокуратури). Постійний контроль за використанням та охороною земель житлової та громадської забудови в містах здійснюють державні інспектори міського управління земельних ресурсів. Державний інспектор діє відповідно до річного плану, затвердженого головним державним інспектором міста, в якому передбачено перевірку дотримання земельного законодавства усіма землевласниками та землекористувачами. Перевірки фіксуються в книзі реєстрації перевірок додержання земельного законодавства і за їхніми результатами у разі виявлення порушень земельного законодавства державні інспектори складають протоколи.

Поряд із постійним контролем за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах проводяться цільові перевірки, що мають своїм об´єктом основні напрями містобудівної та природоохоронної діяльності. Невід´ємною формою здійснення державного контролю за охороною та використанням земель в містах є комплексні перевірки, до проведення яких можуть залучатися фахівці інших державних органів і підприємств, установ та організацій.

Головною метою інспекторських перевірок є визначення стану земельної ділянки та об´єкта містобудування, ступеня і характеру його впливу на земельні ресурси, дотримання вимог законодавства, норм і правил у галузі охорони земель для вжиття заходів щодо усунення виявлених порушень та попередженню негативного впливу не землі. За обсягом висвітлюваних питань під час перевірок вони поділяються на повні, цільові й оперативні або спеціальні. Повні перевірки — перевірки, у процесі яких висвітлюються всі питання діяльності об´єктів. Цільові перевірки — перевірки, під час яких висвітлюються лише окремі напрями діяльності об´єктів, такі як: стан виконання заходів з охорони земель, приписів контролюючих органів, розміщення відходів.

Оперативні перевірки — перевірки, у процесі яких висвітлюються лише ті питання, щодо яких отримані завдання від керівництва, перевірки аварійних ситуацій, а також ті, що проводяться за сигналами і скаргами населення. Як правило, оперативні перевірки проводяться у разі виявлення аварійних забруднень земельних ресурсів; здійснення контролю за станом виконання раніше виданих приписів; знищення або пошкодження захисних насаджень, межових знаків. Оперативні перевірки проводяться без попереднього повідомлення юридичних і фізичних осіб та їхня тривалість не повинна перевищувати п´яти робочих днів.

Планові перевірки з питань додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства проводяться не частіше одного разу на календарний рік. Відповідно до Порядку планування та проведення перевірок із питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, інспекційний орган Держкомзему не пізніше 10 днів до початку проведення перевірки надсилає письмово органу державної влади, органу місцевого самоврядування, юридичній чи фізичній особі, яких планується перевірити, повідомлення про проведення перевірки, в якому зазначаються дата початку проведення перевірки, перелік документів, які необхідно надати інспекційному органу Держкомзему до початку проведення перевірки, та визначається порядок їх надання. Тривалість планової перевірки не повинна перевищувати 10 робочих днів. У разі виникнення обставин, що вимагають продовження терміну перевірки, його може бути продовжено наказом керівника відповідного інспекційного органу Держкомзему або особою, яка виконує його обов´язки, але не більше ніж на п´ять робочих днів.

Позаплановою перевіркою є перевірка, яка не передбачена планом роботи відповідного інспекційного органу Держкомзему. У разі неможливості своєчасного повідомлення юридичних і фізичних осіб про проведення позапланової перевірки, вона проводиться без попереднього їх повідомлення, незалежно від кількості раніше проведених перевірок. Тривалість позапланової перевірки не повинна перевищувати 10 робочих днів. У разі виникнення обставин, що вимагають продовження терміну перевірки, його може бути продовжено наказом керівника відповідного інспекційного органу Держкомзему або особи, яка виконує його обов´язки, але не більше ніж на три робочі дні. Подальше продовження терміну проведення позапланової перевірки не допускається.

Перевірка цільового використання земель цієї категорії полягає в тому, що відповідно до вимог земельного законодавства всі власники землі й землекористувачі зобов´язані використовувати землю згідно з її цільовим призначенням. Перевірка використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення може проводитися як одночасно з обстеженням фактичного стану використання ділянки, так і як самостійна дія. Поєднання цих дій має важливе значення на початку землекористування, тобто освоєння наданої земельної ділянки, що дає змогу своєчасно виявити можливі порушення й уникнути наступних витрат на усунення наслідків виявлених порушень. Такий контроль ефективний і дієвий при профілактиці земельних правопорушень, оскільки дисциплінує землекористувачів, дає змогу в подальшому уникнути більш серйозних правопорушень. Перевірка використання земель за цільовим призначенням на початку освоєння ділянки має проводитись регулярно, особливо в тих випадках, коли планом освоєння передбачені значні капіталовкладення в будівництво.

Розповсюджені форми контролю за використанням та охороною земель в містах використовуються при інвентаризації земель, проте вони виходять за межі контролю і переслідують інші цілі. Юридичні та фізичні особи, які використовують земельні ділянки житлової і громадської забудови, зобов´язані безперешкодно допускати державних інспекторів на земельні ділянки, що перебувають у їх власності чи в користуванні, та надавати для ознайомлення й перевірки документи, які засвідчують це право. Державні інспектори проводять перевірки стану дотримання земельного законодавства в присутності власників земельних ділянок чи землекористувачів або уповноважених ними осіб, а також осіб, які вчинили порушення земельного законодавства. У разі відсутності при перевірці власника чи землекористувача або уповноважених ними осіб перевірка проводиться за наявності двох свідків. Характер рішення, що приймається за результатами контролю, базується на даних проведених перевірок і аналізу одержаних матеріалів. Рішення може мати попередній характер, якщо необхідно проводити додаткові роботи, при триваючому порушенні й неможливості його негайного припинення, при не виявленні суб´єкта чи запереченні вини.

Отже, державні інспектори наділені відповідними повноваженнями, зокрема, щодо притягнення винних у порушенні земельного законодавства до юридичної відповідальності, накладення на них адміністративних і фінансових стягнень. У разі більш серйозних порушень земельного законодавства, державні інспектори передають матеріали в міжрайонну природоохоронну прокуратуру або місцеві прокуратури для вирішення питання про притягнення винних до цивільно-правової або кримінальної відповідальності. Результати перевірок належним чином оформляються, за виявленими фактами порушення необхідні заходи. Регулярні поточні перевірки дають змогу виявляти і систематизувати основні причини та умови порушень земельного і містобудівного законодавства.

Виходячи за рамки цих правових форм, органи контролю допускали би свавілля у своїй роботі. Конституційне закріплення права кожного громадянина на безпечне для життя і здоров´я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди обумовило необхідність запровадження різноманітних форм державного контролю за охороною та використанням земель житлової та громадської забудови в містах. Важливо зазначити, що, вимагаючи від підконтрольних суб´єктів дотримання норм земельного законодавства, контролюючі органи також не можуть порушувати ні норми матеріального, ні процесуального права.

Суб´єкти державного земельного контролю здійснюють свою контрольну функцію за допомогою різноманітних форм, які є активними елементами механізму державного контролю та інструментами контролюючих органів. Під формами контролю за охороною та використанням земель прийнято розуміти зовнішній вираз діяльності суб´єктів контролю. Формами здійснення контрольної влади в земельному праві є характерні сторони вияву контрольної влади залежно від різних чинників чи критеріїв. До правових форм здійснення контрольної влади належать: нормотворча, правозастосовна, правоохоронна, а до неправових — виховні й організаційні тощо. Необхідно зазначити, що у правовій державі будь-яка форма контрольної влади у сфері публічної влади, насамперед державної, здійснюється лише на підставі, у межах повноважень та й спосіб, що передбачені законодавством.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, проводить моніторинг родючості ґрунтів та агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення.

На запобігання негативним проявам і наслідків в землекористуванні спрямована діяльність органів державного контролю. За допомогою системи ефективного нагляду за охороною та використанням земель, вироблення ефективних заходів впливу на порушників земельного законодавства держава повинна об'єднувати інтереси власників земель із загальними державними інтересами.

 Згідно зі статтею 5 Закону України «Про охорону земель», спеціально уповноваженими центральними органами виконавчої влади в галузі охорони земель є:

* центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин;
* центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин;
* центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері контролю в агропромисловому комплексі;
* центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;
* центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища;
* центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо забезпечення нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища.

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища, в галузі земельних відносин належить:

* участь в розробці загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;
* участь у формуванні державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;
* організація моніторингу земель;
* вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону. (Стаття 14 Земельного Кодексу України).

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони навколишнього природного середовища, в галузі земельних відносин належить:

участь у реалізації загальнодержавних і регіональних програм використання та охорони земель;

* участь в розробці проектів нормативно-правових актів в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів;
* здійснення державної екологічної експертизи землекористування;
* внесення пропозицій щодо формування державної політики в галузі охорони та раціонального використання земель;
* здійснення міжнародного співробітництва з питань охорони земель;
* вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (стаття 14-1 Земельного Кодексу України).

До компетенції центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику щодо здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, у галузі земельних відносин, належить здійснення державного контролю за дотриманням органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями всіх форм власності, громадянами України, іноземцями особами без громадянства, а також іноземними юридичними особами вимог законодавства про використання та охорону земель по:

* консервації деградованих і малопродуктивних земель;
* збереження водно - болотних угідь;
* виконання екологічних вимог при наданні у власність і користування, в тому числі в оренду, земельних ділянок;
* здійснення заходів щодо запобігання забрудненню земель хімічними і радіоактивними речовинами, відходами, стічними водами;
* дотримання режиму використання земель природно - заповідного та іншого природоохоронного призначення;
* дотримання екологічних нормативів з питань використання та охорони земель;
* установки і використання водоохоронних зон і прибережних захисних смуг, а також дотримання режиму використання їх територій;
* вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України (стаття 14-2 Земельного Кодексу України).

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин, належать:

* здійснення нормативно-правового забезпечення в сфері земельних відносин;
* забезпечення проведення земельної реформи;
* розробка і забезпечення реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання і охорони земель;
* забезпечення здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель;
* забезпечення проведення державної експертизи документації із землеустрою у випадках і порядку, визначених законом, ведення та адміністрування Державного земельного кадастру, охорони земель, реформування земельних відносин;
* розробка економічного механізму регулювання земельних відносин;
* участь в розробці заходів щодо розвитку ринку земель;
* міжнародне співробітництво в галузі земельних відносин;
* вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України "(стаття 15 Земельного Кодексу України).

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, належать:

* внесення в установленому порядку пропозицій щодо розпорядження землями державної та комунальної власності, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, регулювання земельних відносин;
* участь у розробленні та виконанні державних, галузевих, регіональних і місцевих програм з питань регулювання земельних відносин, раціонального використання земель, їх відтворення та охорони, встановлення меж області, району, міста, району в місті, села і селища, у проведенні моніторингу земель, територіальному плануванні;
* організація проведення робіт, пов'язаних з реалізацією земельної реформи;
* проведення відповідно до законодавства моніторингу земель та охорони земель;
* ведення та адміністрування Державного земельного кадастру;
* участь в державному регулюванні планування територій;
* проведення державної експертизи землевпорядної документації;
* здійснення заходів щодо вдосконалення порядку ведення обліку та підготовки звітності з регулювання земельних відносин, використання та охорони земель, формування екомережі;
* розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом
* вирішення інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України (стаття 15-1 Земельного Кодексу України).

До повноважень центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, у сфері земельних відносин, відноситься організація і здійснення державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням і охороною земель усіх категорій та форм власності , в тому числі по:

* веденням державного обліку і реєстрації земель, достовірністю інформації про наявність і використання земель;
* виконанням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, своєчасним проведенням рекультивації порушених земель в обсягах, передбачених відповідним робочим проектом землеустрою;
* дотриманням вимог земельного законодавства при набутті права власності на земельні ділянки за договорами купівлі - продажу, міни, дарування, застави та іншими цивільно - правовими угодами;
* дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю;
* дотриманням правил, установленого режиму експлуатації протиерозійних, гідротехнічних споруд, збереженням захисних насаджень і межових знаків;
* проведенням землеустрою, виконанням заходів, передбачених схемами землеустрою, в тому числі за дотриманням власниками та користувачами земельних ділянок вимог, визначених у схемах землеустрою;
* розміщенням, проектуванням, будівництвом і введенням в експлуатацію об'єктів, що негативно впливають або можуть вплинути на стан земель;
* здійсненням заходів, передбачених відповідними робочими схемами землеустрою, щодо захисту земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, засолення, висушування, ущільнення та інших процесів, що призводять до погіршення стану земель, а також щодо недопущення власниками та користувачами земельних ділянок псування земель шляхом їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, заростання кустарних ками, дрібноліссям та бур'янами;
* дотриманням строків своєчасного повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок та обов'язковим виконанням заходів щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
* дотриманням порядку визначення та відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва;
* використанням земельних ділянок відповідно до цільового призначення;
* дотриманням вимог земельного законодавства органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування з питань передачі земель у власність та надання в користування, в тому числі в оренду, зміни цільового призначення, видалення, викупу, продажу земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах;
* вирішенням інших питань, визначених законами України та покладених на нього актами Президента України (стаття 15-2 Земельного Кодексу України).

До повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить:

* розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;
* участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;
* координація здійснення землеустрою та державного контролю за використанням та охороною земель;
* підготовка висновків щодо надання або вилучення (викупу) земельних ділянок;
* викуп земельних ділянок для суспільних потреб у межах, визначених законом;
* підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;
* здійснення контролю за використанням коштів, що надходять в порядку відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, пов'язаних з вилученням (викупом) земельних ділянок;

координація діяльності державних органів земельних ресурсів;

* внесення до Кабінету Міністрів України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст в порядку, визначеному законом
* вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (стаття 17 Земельного Кодексу України).

Регулювання в галузі охорони земель здійснюють Верховна Рада України, Кабінет Міністрів України, органи місцевого самоврядування, місцеві державні адміністрації, а також спеціально уповноважені центральні органи виконавчої влади в межах повноважень, встановлених законом.

До повноважень Верховної Ради України в галузі земельних відносин належить:

* прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин;
* визначення основ державної політики в галузі використання та охорони земель;
* затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель;
* встановлення і зміна меж районів і міст;
* узгодження питань, пов'язаних зі зміною цільового призначення особливо цінних земель державної та комунальної власності, припиненням права постійного користування ними відповідно до цього Кодексу;
* вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до Конституції України.

До повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить:

* розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом;
* реалізація державної політики в галузі використання та охорони земель;
* викуп земельних ділянок для суспільних потреб у порядку, визначеному законом;
* координація проведення земельної реформи;
* розробка і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;
* організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням та охороною земель та здійснення землеустрою;
* встановлення порядку проведення моніторингу земель;
* внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст
* вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (стаття 13 Земельного Кодексу України).

До повноважень обласних рад у галузі земельних відносин на території області належить:

* розпорядження землями, що знаходяться у спільній власності територіальних громад;
* забезпечення реалізації державної політики в галузі використання та охорони земель;
* узгодження загальнодержавних програм використання та охорони земель, участь у їх реалізації на відповідній території;
* затвердження та участь у реалізації регіональних програм використання земель, підвищення родючості грунтів, охорони земель;
* координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
* внесення до Верховної Ради України пропозицій щодо встановлення та зміни меж районів, міст;
* становлення і зміна меж сіл, селищ, що не входять до складу відповідного району або в разі, якщо районна рада не створений;
* вирішення земельних спорів;
* вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону (стаття 8 Земельного Кодексу України).

Органи влади, володіючи необхідними повноваженнями щодо розподілу та контролю за використанням земельних ділянок, несуть відповідальність за діяльність в сфері землекористування. Розподіляючи землі між юридичними і фізичними особами муніципалітети зобов'язані забезпечити раціональність в підходах до вибору майбутніх власників або орендарів і орієнтуватися на розвиток муніципальних утворень. Матеріальні ресурси - основний резерв, за допомогою якого органи місцевого самоврядування можуть ефективно реалізовувати свої повноваження.

Говорячи про повноваження органів влади, не слід розмежовувати такі поняття, як «право» і «обов'язок» державних органів. По суті, враховуючи, що орган влади наділяється державою відповідними повноваженнями, то, відповідно, реалізуючи своє право щодо конкретних суб'єктів правовідносин, він одночасно виконує обов'язок перед державою і суспільством. В силу цього в теорії управління використовується термін «право обов'язок».

У правовій науці також сформульовано визначення поняття «компетенція». Так, під компетенцією розуміється «сукупність повноважень конкретного органу влади, покладених на нього певним нормативним актом для реалізації встановлених чинним законодавством специфічних завдань і функцій цього органу». Повноваження є складовою частиною поняття «компетенція», що включає також предмети ведення, тобто сфери діяльності, в яких діє компетентний в них орган. Розмежування повноважень органів - є дуже важливим, тому що усуває дублювання діяльності, веде до спрощення управлінських процедур, забезпечує модернізацію управління земельними ресурсами. Ця проблема є спільною для органів державної влади та місцевого самоврядування, на що зверталася увага в юридичній літературі.

Проводячи розробку проблеми розмежування повноважень органів, необхідно виходити з їх правової природи органів. У земельних відносинах вони представлені в двох різних статусах:

1) в статусі суб'єкта, уповноваженої законом здійснювати управління земельними ресурсами, іншими словами діяльність, що проводиться з метою упорядкування соціально значущих процесів, забезпечення стійкості, розвитку соціальних систем;

2) вони представляють інтереси муніципалітету - власника муніципальних земель, які виступають у вигляді території, тобто простору, на якому здійснюється владна розпорядча діяльність органів місцевого самоврядування.

Коли здійснюється управління в галузі землекористування органами місцевого самоврядування, то воно виражається в актах, які регулюють господарські відносини, наприклад, укладення договорів оренди земельних ділянок, виявлення «безхазяйних», «відумерлівих», використовуваних земельних ділянок. У таких актах проявляється метод узгодження, облік волевиявлення землекористувача при виробленні тих чи інших рішень органу місцевого самоврядування.

У тих випадках, коли орган публічної влади здійснює розпорядження земельними ділянками, то його правові акти включають імперативні, владні приписи, адресовані землекористувачам, наприклад, при здійсненні муніципального земельного контролю, підготовці матеріалів про притягнення до юридичної відповідальності за земельні правопорушення. У таких актах проявляється влада власника над своїм майном, іншими словами, адміністративний метод правового регулювання. Влада - засіб управління, що забезпечує узгодження дій суб'єктів.

У практичній діяльності органів публічної влади проблема розмежування права державної власності на землю породжує непрості ситуації у зв'язку із застосуванням законодавства до конкретних життєвих обставин, що формуються, змінюються і припиняються в галузі використання і охорони розмежованих і не розмежованість земель. Вона представляється центральної в ряду інших проблем, які зустрічаються в практиці управління земельними ресурсами на муніципальному рівні. Від її вирішення залежить ефективність діяльності органів місцевого самоврядування в земельних відносинах.

РОЗДІЛ 2 ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА

2.1 Державне законодавство України в сфері використання і охорони земель житлової та громадської забудови

Україна володіє надзвичайно потужним земельно-ресурсним потенціалом, але рівень і ефективність його використання значно нижче, ніж в середньому по Європі. У зв'язку з цим створення раціональної системи землекористування, заснованої на ефективному державному регулюванні земельного фонду України, є однією з основних задач держави при вирішенні проблем у сфері земельних ресурсів та раціонального природокористування.

Земельний фонд України охоплює всі землі в межах її території, незалежно від цільового використання, видів господарювання і форм власності. Склад та цільове призначення земель України визначено в Земельному кодексі України. Особливий правовий режим мають всі категорії земель. За основним цільовим призначенням землі України поділяються на такі категорії: сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісового фонду; водного фонду; промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Землі населених пунктів мають правовий режим, при якому відбувається розвиток бази для комунального, культурно-побутового та житлового будівництва, що сприяє розвитку сфери обслуговування.

Землі житлової та громадської забудови населених пунктів за своїм складом є однією з найскладніших категорій земель. Множинність містобудівних завдань, спрямованих на задоволення різних потреб населення і поселення в цілому, обумовлює неоднорідність складу земель поселень і схожість окремих їх видів з землями інших категорій. Цільове використання складових частин земель і зонування територій поселень є основою для існування спеціального правового режиму. Основним критерієм для класифікації земель поселень завжди було цільове використання земельних ділянок, які перебувають всередині риси поселення.

Законодавство підкреслює важливість використання земель населених пунктів для житлової та громадської забудови та забезпечення сталого розвитку поселень на основі містобудівної документації та правил забудови. Тому будь-яке інше використання території поселення, в тому числі ведення сільськогосподарського виробництва, є тимчасовим, якщо інше не передбачено містобудівною документацією та правилами забудови. Таким чином, землі поселень використовуються і забудовуються відповідно до містобудівної документації та правил забудови.

Розглянутий ознака земель житлової та громадської забудови населених пунктів грунтується на одному з основоположних принципів правового регулювання земельних відносин - обліку землі як основи життя і діяльності людини. Земля, яка використовується як засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві в якості основи здійснення господарської та іншої діяльності, є природним ресурсом.

Правовий режим земельних ділянок визначає умови зведення будівель і споруд на них і їх експлуатації. У деяких випадках виявляється зворотна взаємозв'язок. Режим використання об'єктів нерухомості, міцно пов'язаних із землею, в свою чергу, обумовлює правовий режим земельних ділянок, встановлення обмежень на їх використання.

Правове регулювання земель населених пунктів здійснюється відповідно до глави 6 Земельного кодексу України, що включає п'ять статті, в якій містяться важливі правові приписи. Їх вивчення, тлумачення і застосування вимагає звернення до інших джерел права, в першу чергу Містобудівній кодексу України або актами органів місцевого самоврядування, які регулюють правила землекористування і забудови.

Згідно ст. 38 ЗК України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Ці землі призначені для будівництва будівель і споруд та їх подальшого обслуговування. При цьому земельний закон не виділяє пріоритетність житлового будівництва або громадської забудови щодо використання земельних площ. При розгляді земель цієї категорії в літературі іноді виділяють наступні їх ознаки: функціональність, яка характеризує основне цільове призначення цих земель; обмеженість в просторі, тому що вони розташовані саме в межах населених пунктів; керованість,

Землі житлової забудови, будучи різновидом земель забудови, використовуються для розміщення будівель і споруд житлового фонду. Згідно ст. 4 Житлового кодексу Української житловий фонд утворюють жилі будинки, а також житлові приміщення в інших будівлях, що знаходяться на території України. Житловим Кодексом передбачено наявність державного житлового фонду, громадського житлового фонду, фонду житлово-будівельних кооперативів, приватного житлового фонду, житлового фонду соціального призначення, але не виділено комунальний житловий фонд. Йдеться про фонд, що належить на праві власності територіальним громадам населених пунктів і призначеному для задоволення житлових потреб населення конкретної території.

Відповідно до ст. 38 ЗК України до складу земель житлової та громадської забудови належать факти й землі загального користування. До таких земель належать: площі, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів. Землі загального користування займають значні площі і мають самостійне становище, оскільки вони забезпечують загальні потреби жителів міст, селищ, сіл. Однак їх цільове призначення не до кінця визначено через те, що частина таких земель використовується як шляхи сполучення і не закріплюється за певними суб'єктами в користування. На зазначених землях розташовуються площі, вулиці, проїзди, шляхи, набережні. Інша частина земель загального користування призначена для обслуговування культурно-побутових потреб населення, до неї належать земельні ділянки,

Самостійним видом забудови виступає громадська забудова. Громадської вважають забудову, призначену для задоволення суспільних потреб. Землі громадської забудови є земельні ділянки, на яких побудовані або спроектовані об'єкти соціально-культурного та комунально-побутового призначення: навчальні заклади, заклади охорони здоров'я, відпочинку.

Землі громадської забудови і розташовані на них будівлі і споруди, в першу чергу, призначені для задоволення публічних інтересів. Як зазначається в літературі, публічний інтерес - це важливі для значної кількості фізичних і юридичних осіб потреби, які відповідно до законодавчо встановленої компетенцією забезпечуються публічною адміністрацією. Саме на землях громадської забудови можуть бути розміщені будівлі і споруди, які забезпечують задоволення таких потреб. Забезпечується будівництво таких будинків і споруд публічною адміністрацією, тобто органами державної влади та місцевого самоврядування. Так, в структурі місцевих рад існують департаменти, управління, першочерговим завданням яких є здійснення управління землями забудови.

Землі житлової забудови призначені для задоволення житлових потреб населення нашої країни. Ці потреби забезпечуються шляхом здійснення будівництва житлових будинків. Однак в більшості випадків таке будівництво здійснюють або житлово-будівельні кооперативи, або громадяни індивідуально, вони не забезпечуються публічною адміністрацією, крім випадків будівництва житла для соціально незахищених верств населення. Тому можна зробити висновок про те, що землі житлової забудови задовольняють, в першу чергу, індивідуальні, а не інтереси суспільства.

Всі земельні ділянки громадської забудови призначені для розміщення будівництва, а після прийняття будівель в експлуатацію - для обслуговування будівель, які були розміщені на цих ділянках.

Взаємозалежність земель громадської забудови і будівель, розташованих на їх території, характеризується тим, що право користування ділянками громадської забудови тісно пов'язане з правом власності на будівлі, розташовані на цих ділянках. Так, згідно зі ст. 120 ЗК України у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо житловий будинок,

Незважаючи на те, що багато питань регулюються містобудівним законодавством, правові норми глави 6 Земельного кодексу України мають самостійне значення. По-перше, тому що вони містять вихідні визначення багатьох понять, необхідних для розуміння і застосування приписів як земельного, так і будівельного, адміністративного, іншого законодавства. По-друге, в розділі регулюються питання територіального зонування. По-третє, в ній встановлюються важливі вимоги, не тільки забезпечують правопорядок в області містобудівної діяльності і використання земель поселень, а й підтримують самостійність рішень і діяльності органів місцевого самоврядування, а також спрямовані на захист прав громадян.

Стаття 38 Земельного кодексу України призначена для досягнення порядку і забезпечення законності при використанні земель житлової забудови населених пунктів, а також для збереження єдності підходів землекористування і забудови з одночасним урахуванням місцевих особливостей земель житлової забудови населених пунктів.

Правову базу використання земель житлової забудови населених пунктів складають Закони Конституції України та інші акти земельного законодавства, Містобудівний кодекс України, але головне - що конкретизують їх правила землекористування і забудови. Закони а також нормативні правові акти місцевого самоврядування, що розробляються з метою:

1) створення умов для сталого розвитка територій муніципальних утворень, збереження навколишнього середовища та об'єктів культурної спадщини;

2) створення умов для планування територій муніципальних утворень;

3) забезпечення прав і законних інтересів фізичних і юридичних осіб, в тому числі правовласників земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва;

4) створення умов для залучення інвестицій, в тому числі шляхом надання можливості вибору найбільш ефективних видів дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва.

За своїм змістом Правила землекористування і забудови включають в себе:

а) порядок їх застосування і внесення змін до зазначених правил;

б) карту містобудівного зонування;

в) містобудівні регламенти.

Містобудівною законодавством детально регулюється порядок правил землекористування і житлової забудови населених пунктів. Планування правил землекористування і забудови може здійснюватися стосовно до всіх територій поселень, міських округів, а також до частин територій поселень, міських округів з подальшим внесенням до правил землекористування і забудови змін, що відносяться до інших частин територій поселень, міських округів.

Планування землекористування і забудови здійснюється з урахуванням положень про територіальне планування, що містяться в документах територіального планування, з урахуванням вимог технічних регламентів, результатів публічних слухань і пропозицій зацікавлених осіб. Стосовно до частини території поселення правила землекористування і забудови може здійснюватися за відсутності генерального плану поселення або генерального плану міського округу.

Рішення про планування землекористування і забудови приймається головою місцевої адміністрації з встановленням етапів містобудівного зонування стосовно всіх територій поселення, міського округу або до різних частин територій поселення або міського округу, в разі плануванні землекористування та забудови стосовно частинам територій поселення або міського округу , порядку та строків проведення робіт по підготовці правил землекористування і забудови, інших положень, які стосується організації зазначених робіт. Одночасно з прийняттям рішення про землекористування і забудови главою місцевої адміністрації затверджуються склад і порядок діяльності комісії з підготовки схем планування землекористування і забудови.

Орган місцевого самоврядування здійснює перевірку схем планування землекористування і забудови, представленого комісією, на відповідність вимогам технічних регламентів, генеральним планом поселення, схемами територіального планування муніципальних районів, схем територіального планування України.

Зазначений орган надсилає проект з планування землекористування і забудови чолі муніципального освіти або, в разі виявлення його невідповідності встановленим в Містобудівний кодекс України вимогам і документам, в комісію на доопрацювання. У свою чергу, глава муніципального освіти при отриманні від органу місцевого самоврядування схеми приймає рішення про проведення публічних слухань по такому проекту в термін не пізніше ніж через десять днів від дня отримання такої схеми.

Якщо зміни до правил землекористування і забудови пов'язано з розміщенням або реконструкцією окремого об'єкта капітального будівництва, публічні слухання по внесенню змін до правил землекористування і забудови проводяться в межах території, яка планується для розміщення або реконструкції такого об'єкта, і в межах встановленої для такого об'єкта зони з особливими умовами використання територій. При цьому комісія направляє повідомлення про проведення публічних слухань за проектом землекористування і забудови правовласникам земельних ділянок, що мають спільний кордон із земельною ділянкою, на якому планується здійснити розміщення або реконструкцію окремого об'єкта капітального будівництва, правовласникам будинків, будівель, споруд, розташованих на земельних ділянках,

Після завершення публічних слухань за проектом комісія з урахуванням результатів таких публічних слухань забезпечує внесення змін до проекту правил землекористування і забудови та подає зазначений проект голові місцевої адміністрації. Обов'язковими додатками до є протоколи публічних слухань і висновок про результати публічних слухань. Глава місцевої адміністрації протягом десяти днів після подання йому схеми і зазначених обов'язкових додатків до нього повинен прийняти рішення про направлення зазначеної схеми в представницький орган місцевого самоврядування або про відхилення схеми і про направлення його на доопрацювання із зазначенням дати його повторного подання.

Склад і порядок діяльності комісії встановлюються відповідно до норм Містобудівного кодексу України. У містобудівному регламенті щодо земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва, розташованих в межах відповідної територіальної зони, вказуються:

а) види дозволеного використання земельних ділянок і об'єктів будівництва;

б) граничні (мінімальні і максимальні) розміри земельних ділянок і граничні параметри дозволеного будівництва, реконструкції об'єктів капітального будівництва;

в) обмеження використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва, що встановлюються відповідно до законодавства України.

Містобудівною регламентом визначається правовий режим земельних ділянок, так само як все, що знаходиться над і під поверхнею земельних ділянок і використовується в процесі їх забудови та подальшої експлуатації об'єктів капітального будівництва. Містобудівні регламенти встановлюються з урахуванням:

1) фактичного використання земельних ділянок і об'єктів будівництва в межах територіальної зони;

2) можливості поєднання в межах однієї територіальної зони різних видів існуючого і планованого використання земельних ділянок і об'єктів капітального будівництва;

3) функціональних зон і характеристик їх планованого розвитку, визначених документами територіального планування муніципальних утворень;

4) видів територіальних зон;

5) вимог охорони об'єктів культурної спадщини, а також особливо охоронюваних природних територій, інших природних об'єктів.

Дія містобудівного регламенту поширюється рівною мірою на всі земельні ділянки та об'єкти будівництва, розташовані в межах кордонів територіальної зони, позначеної на карті містобудівного зонування.

Земельні ділянки у складі житлових зон призначені для забудови житловими і громадськими будівлями, а також об'єктами культурно-побутового та іншого призначення. Житлові зони можуть призначатися для індивідуальної житлової забудови, малоповерхової змішаної житлової забудови, среднеетажние змішаної житлової забудови і багатоповерхової житлової забудови. Земельні ділянки у складі суспільно-ділових зон призначені для забудови адміністративними будівлями, об'єктами освітнього, культурно-побутового, соціального призначення та іншими призначеними для громадського використання об'єктами згідно містобудівним регламентам.

Так, згодному статті 39 Земельного Кодексу України використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

2.2 Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення

Забезпечення охорони землі як основи життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території, здійснюється різними галузями права. Серед них до предмету нашого дослідження відносяться кримінальну, адміністративну, цивільну і трудове право.

Підставою відповідальності в галузі охорони і використання земель є земельне правопорушення як винне протиправне діяння, що посягає на земельні суспільні відносини, що заподіює їм шкоду або створює загрозу такого заподіяння. Використовуваний в земельному законодавстві та науці земельного права термін «земельне правопорушення» відбиває істота загальної правової категорії «правопорушення», знаходиться під впливом апробованої і історично усталеної термінології суміжних галузей: кримінальний злочин, адміністративне правопорушення, дисциплінарний проступок, цивільний делікт.

Залежно від суспільної значимості і небезпеки, функцій, які виконуються відповідальністю, а також певною мірою з практичної точки зору за земельні правопорушення настають різні види відповідальності. В юриспруденції не припиняються суперечки про видах юридичної відповідальності, але, як правило, виділяють кримінальну, адміністративну, дисциплінарну, цивільно-правову відповідальність. З урахуванням галузевої приналежності норм, що забезпечують такий правопорядок, умовно можна говорити про земельні злочини, земельно-адміністративних і земельно-цивільні правопорушення, земельно-дисциплінарні проступки і власне земельних правопорушення.

Традиційно підставою для відмежування злочинів від інших видів правопорушень є суспільна небезпека як вища ступінь суспільної шкідливості протиправної поведінки. Норми кримінального законодавства мають яскраво виражений охоронний характер, забезпечують нормальне функціонування правової системи в цілому, охорону суспільних відносин від злочинних посягань та їх попередження. Представниками кримінально-правової науки широко визнається, що кримінально-правова відповідальність настає в тому числі за посягання на суспільні відносини, врегульовані іншими галузями права.

Відповідно, кваліфікація протиправного діяння і притягнення до кримінальної відповідальності часто пов'язане зі зверненням до норм інших галузей законодавства і їх з'ясуванням. Так, ст. 211 КК встановлює відповідальність за отруєння, забруднення, іншу псування земель. Зазначені терміни є земельно-правовими, і розуміння їх змісту пов'язане з аналізом спеціальних норм земельного законодавства, законодавства про охорону навколишнього середовища.

За земельні правопорушення особи, котрі здійснили, притягуються до адміністративної, кримінальної, дисциплінарної, матеріальної та цивільно-правової відповідальності.

Поряд з кримінальним адміністративне законодавство служить спільної мети охорони правопорядку і містить адміністративні санкції за правопорушення, закріплює процедуру їх застосування.

В якості окремого виду можна виділити земельно-правову відповідальність. По-перше, підставою для відокремлення земельно-правової відповідальності є наявність комплексу необхідних об'єктивних умов: великий суспільний інтерес, існування кодифікованих джерел правового регулювання, специфічного земельно-процесуального інституту, особливих видів правопорушень, пов'язаних з особливостями землі. По-друге, виділення земельно-правової відповідальності як спеціальної обумовлено і тим, що земля характеризується специфічними властивостями, які ускладнюють правове регулювання земельних відносин традиційними видами юридичної відповідальності.

Рішення проблем право-охорони в земельній сфері із застосуванням традиційних інститутів кримінальної, адміністративної, цивільно-правової, дисциплінарної видів юридичної відповідальності досить ефективно і відсутність земельно-правової відповідальності як окремого виду відповідальності не заважає розвитку земельних правовідносин.

Для розкриття природи правопорушень у земельній сфері існує поняття протиправність. Даний ознака притаманний усім видам правопорушень і дозволяє виявити принципові відмінності одного виду відповідальності від іншого.

Протиправність представляє собою складне правове явище, суть якого полягає в такій поведінці суб'єкта, яке порушує правові норми. Найчастіше така поведінка виражає протиріччя між приватними інтересами окремої особи та інтересами суспільства в цілому.

Протиправність нерозривно пов'язана з суспільною небезпекою, оскільки проявляється в формі який зазіхав на нормальне життя суспільства поведінки.

Протиправність носить міжгалузевий характер по відношенню до регулятивних норм. Тим часом диференціація протиправності можлива завдяки властивим їй якісним і кількісним характеристикам. Звернемося до короткого опису окремих виділених в науці видів протиправності: громадянської, матеріальної, дисциплінарної, адміністративної та кримінальної.

Специфіка цивільної протиправності полягає в її договірної природі. Даний вид протиправності виникає в договірних відносинах і саме їм завдає найбільшої шкоди.

Дисциплінарна протиправність відрізняється тим, що виникає між працівником і роботодавцем, пов'язаними між собою відносинами субординації. Вона завдає шкоди дисципліни і інтересам організації роботодавця.

Матеріальна протиправність багато в чому схожа з попередніми. Її особливість в тому, що вона супроводжується заподіянням матеріальної шкоди роботодавцю.

Принципово відрізняється від зазначених адміністративна протиправність, яка пов'язана з порушенням публічних інтересів. Закріплення переліку правопорушень, що є проявом адміністративної протиправності, свідчить про велику увагу з боку держави, що і відбивається в детальності правової регламентації.

Кримінальна протиправність характеризується максимально жорсткою реакцією з боку держави, що обумовлено її великою суспільною небезпекою.

Виходячи з розглянутих видів протиправності, можна визначити особливості її прояву в земельній сфері. З методологічної точки зору це дозволить поглянути в глиб проблеми видів юридичної відповідальності за правопорушення у земельній сфері.

По-перше, для земельних правовідносин характерна наявність всіх перерахованих видів протиправності, тобто регулятивні норми, закріплені в земельному законодавстві, порушуються за допомогою здійснення всіх видів традиційно виділяються в літературі правопорушень: цивільно-правових деліктів, дисциплінарних проступків, адміністративних правопорушень і злочинів. У Особливої ​​частини КК України закріплені різні правопорушення, що відрізняються подібного роду специфічної зв'язком з об'єктами навколишнього світу, яка багато в чому визначає особливості видових об'єктів правопорушень.

Відмінними рисами окремих видів юридичної відповідальності виступають не тільки правопорушення як їх підстави, а й сам характер санкцій, що застосовуються до правопорушників. Таким чином, друга ознака, підкреслюваний прихильниками земельно-правової відповідальності, полягає в специфіці застосовуваних до порушників санкцій.

В якості такої «специфічної» санкції стосовно земельно-правової відповідальності називають примусове припинення прав на земельну ділянку власника, власника, землекористувача, орендаря за вчинення порушень земельного законодавства шляхом його безоплатного вилучення.

Чи не земельно-правова санкція своїм найменуванням визначає вид юридичної відповідальності, а навпаки, вид юридичної відповідальності диктує характер покарання, передбаченого санкціями правової норми. На підтвердження цієї точки зору пошлемося на Н.М. Колосову, яка, досліджуючи тему конституційних санкцій, вказує, що «в юридичній літературі справедливо відзначається, що віднесення санкції до тієї чи іншої галузі права залежить не від їх назви, а перш за все від того, виконання норми якої галузі права вони безпосередньо забезпечують.

Що стосується природи примусу, що використовується в специфічної санкції - вилучення земельної ділянки, то слід звернутися до думки вчених про цивільно-правовий характер такого примусу.

Положення цивільного законодавства, що встановлює можливість вилучення у власника земельної ділянки, обумовлені обмеженням кількості земельних ділянок як об'єктів цивільного обороту, а також їх особливою важливістю для життя суспільства. У зв'язку з цим в законі передбачені підстави для вилучення земельних ділянок у власників, які використовують їх не за призначенням або з порушенням правил, передбачених законодавством.

На цивільно-правовий характер вилучення земельної ділянки вказує можливість одночасного притягнення особи за нецільове використання земель до адміністративної відповідальності і вилученню земельної ділянки. В даному випадку вилучення носить відновлювальний характер, оскільки спрямоване на відновлення порушеного публічного інтересу в правильному використанні землі як особливого природного ресурсу.

В умовах розвитку ринкових відносин захист земель нормами цивільного права, цивільно-правова відповідальність набувають дуже важливе значення.

Цивільний кодекс визначив в цілому одинадцять способів захисту цивільних прав: визнання права; відновлення становища, яке існувало до порушення права, і припинення дій, що порушують право або створюють загрозу його порушення; визнання заперечної операції недійсною і застосування наслідків її недійсності, застосування наслідків недійсності нікчемного правочину; визнання недійсним акту державного органу або органу місцевого самоврядування; самозахист права; присудження до виконання обов'язку в натурі; відшкодування збитків; стягнення неустойки; компенсація моральної шкоди; припинення або зміна правовідношення; незастосування судом акту державного органу або органу місцевого самоврядування, що суперечить закону. Серед них самозахист і компенсація моральної шкоди включені до переліку вперше.

Більшість способів окремо або певна їх сукупність можуть бути застосовані для захисту земельних інтересів громадян і юридичних осіб. Земельним кодексом визначено, що притягнення особи, винної у скоєнні земельних правопорушень, до кримінальної або адміністративної відповідальності не звільняє його від обов'язку усунути допущені земельні правопорушення й відшкодувати заподіяну ними шкоду. Для вирішення такого роду питань в ЦК України передбачена ст. 22 «Відшкодування збитків». Під збитками розуміється втрата або пошкодження майна юридичної або фізичної особи, і останні вправі вимагати повного відшкодування заподіяних їм збитків.

Виняток становлять випадки, коли законом або договором передбачено відшкодування збитків у меншому розмірі. передбачається право громадянина на відшкодування державою шкоди, заподіяної незаконними діями, бездіяльністю органів державної влади або їх посадовими особами. Ряд статей Цивільного кодексу визначають механізм реалізації цього положення. Ст. 22 говорить, що збитки, заподіяні громадянину чи юридичній особі в результаті незаконних дій (бездіяльності) зазначених вище органів та осіб, підлягають відшкодуванню Україні, її суб'єктом чи муніципальній освітою. Шкода, заподіяна зазначеними вище суб'єктами, відшкодовує відповідна скарбниця. Від імені скарбниці виступають фінансові органи України.

Суттєве значення має захист права власності на землю. Власник має право витребувати своє майно з чужого незаконного володіння. Конструкція даної статті передбачає, що майно належить йому на праві власності. Відповідачем у справі є незаконний власник, тобто особа, у якої майно знаходиться без належної правової підстави. В даному випадку незаконними буду т визнані дії не тільки власника, який викрав річ, але і того, хто придбав її у особи, яка не уповноваженої розпоряджатися майном.

Із загального правила про право власника витребувати своє майно з чужого незаконного володіння законодавець визнав за необхідне зробити виняток. Якщо майно за плату придбане у особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати, то власник має право витребувати у нього майно тільки в тому випадку, якщо воно вибуло з володіння поза волею власника чи іншого законного власника (втрачено , викрадено).

Якщо ж земля придбана безоплатно у особи, яка не мала права її відчужувати, власник має право витребувати її у всіх випадках.

Власник має право вимагати від недобросовісного власника не тільки повернення майна, а й повернення або відшкодування всіх доходів, які ця особа здобула або повинна була здобути за весь час володіння Такий стан закладено говорить, що відшкодуванню в повному обсязі, підлягають збитки, завдані погіршенням якості земель , тимчасовим зайняттям земельної ділянки, зміною цільового призначення земельної ділянки.

По-іншому законодавець ставиться до обов'язки сумлінного власника: він повертає або відшкодовує доходів власнику тільки з моменту, коли дізнався або повинен був дізнатися про неправомірність власника. Крім того, добросовісний володілець має право залишити за собою зроблені поліпшення, якщо вони можуть бути відокремлені без пошкодження майна.

Обов'язки власників земельних ділянок і осіб, які не є власниками земельних ділянок, щодо використання земельних ділянок накладає на всіх перерахованих вище суб'єктів обов'язок використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, здійснення заходів з охорони земель, своєчасного використання земельних ділянок, своєчасного твори платежів за землю , недопущення забруднення, захаращення, деградації і погіршення родючості грунтів. Порушення цих правил тягне за собою один з видів державного примусу відповідно до чинного законодавства.

Речове-правові способи захисту майна, розглянуті нами вище, надаються також всім законним власникам земель: землекористувачам, землевласникам, орендарям земельних ділянок

Відповідальність і підстави її застосування за земельні правопорушення передбачені Земельним кодексом України. У законі визначено, що посадові особи та працівники організацій, винні в здійсненні земельних правопорушень, несуть відповідальність у випадках, якщо в результаті неналежного виконання ними своїх посадових або трудових обов'язків організація зазнала адміністративну відповідальність за проектування, розміщення та введення в експлуатацію об'єктів, що роблять негативний вплив на стан земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами і стічними водами. Відповідно до Трудового кодексу на працівників організацій можуть бути накладені такі стягнення: зауваження; догану; звільнення з відповідних підстав. Державні цивільні службовці несуть дисциплінарну відповідальність відповідно до Закону «Про державну цивільну службу». Цим нормативно-правовим актом передбачено такі дисциплінарні стягнення: зауваження; догану; попередження про неповну посадову відповідність; звільнення з цивільної служби.

Адміністративно-правовий примус є різновидом державного примусу, воно відіграє винятково важливу роль для охорони і використання земель. Припинення адміністративних правопорушень здійснюється в наступних правових формах:

1) попередження;

2) припинення;

3) правове становлення;

4) юридична відповідальність;

5) процесуальне забезпечення.

На жаль, до цих пір в науці питання про роль і місце адміністративно-правового примусу в забезпеченні стану захищеності земель від протиправних посягань залишається маловивченим і вимагає подальших наукових розробок.

Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення, будучи основним предметом нашого дослідження, являє собою одну з форм державного правового примусу. Актуальність даного інституту адміністративного права для особистості, суспільства і держави не викликає сумнівів, в тому числі в сфері земельних відносин. Це пов'язано не тільки з проблемами становлення єдиної ефективно функціонуючої системи органів виконавчої влади в країні, а й необхідністю подальшого вдосконалення законодавства про адміністративні правопорушення України.

Разом з тим суперечки про видах і суті адміністративної відповідальності в різних сферах державного і суспільного життя, про адміністративну юстицію і про багато інших проблем даного інституту не припиняються і вимагають подальших наукових розробок.

Як в теорії права, так і в адміністративно-правовій науці погляди на адміністративну відповідальність носять неоднозначний характер. Якщо щодо адміністративної відповідальності як результату вчинення адміністративного правопорушення у вчених розбіжності практично відсутні, то зовсім інша справа з позитивною адміністративною відповідальністю. З цієї проблеми в юридичній науці існують різні точки зору, і суперечки про суть даного явища, його місце і роль в регулюванні суспільних відносин не припиняються.

Історія розробки проблем позитивної відповідальності в юриспруденції налічує понад 45 років. Узагальнення досягнень правової науки з даної проблеми дозволяє сформулювати поняття позитивної відповідальності в області захисту земель. Під таким розуміється усвідомлене розуміння особою важливості своїх повноважних дій для держави і суспільства, прагнення і бажання виконати їх якомога краще. У позитивній конституційно-правовою відповідальністю основному розуміють відповідальне ставлення особи до своїх обов'язків, належне виконання своїх обов'язків, підзвітність, юридичну компетентність. Позитивну відповідальність трактують і як покладання на суб'єкта конституційно-правових відносин обов'язки виконувати ті чи інші завдання в інтересах конструктивного розвитку виділених відносин і відповідати за свою діяльність, відповідальний стан зобов'язаного суб'єкта. На жаль, розуміння позитивної відповідальності в конституційному праві часто підміняється моральним спонуканням суб'єкта до професійного виконання своїх посадових обов'язків, проте моральне ставлення суб'єкта конституційно-правових відносин до виконання своїх обов'язків лежить поза конституційно-правового регулювання.

У контексті наведених вище положень з питань позитивної відповідальності пропонується включення поняття ретроспективної відповідальності. Під пропонованою формою відповідальності розуміється обов'язок фізичної особи або посадової або юридичної особи зазнати визначається законом України покарання за порушення встановлених нормативно-правовими актами загальнообов'язкових правил поведінки в різних сферах державного і суспільного життя, що застосовується суддями, спеціальними органами, посадовими особами державної виконавчої влади.

Для визначення складів земельних правопорушень важливо спочатку підкреслити, що земельне законодавство регулює відносини щодо використання та охорони земель. Під охороною земель законодавець розуміє наступне: збереження грунтів і їх родючості; захист земель від водної та вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, висушення, ущільнення, забруднення радіоактивними і хімічними речовинами, захаращення відходами виробництва і споживання, забруднення, в тому числі біогенного забруднення; захист сільськогосподарських угідь від заростання деревами та чагарниками, бур'янами, а також захист рослин і продукції рослинного виробництва від шкідливих організмів; ліквідацію наслідків забруднення, в тому числі біогенного забруднення, і захаращення земель; збереження досягну того рівня меліорації; рекультивацію порушених земель; відновлення родючості грунтів; своєчасне залучення земель в оборот; збереження родючості грунтів і їх використання при проведенні робіт, пов'язаних з порушенням земель.

Склади правопорушень, що посягають на земельні відносини, містяться в різних розділах кодифікованого закону: гл. 7 «Адміністративні правопорушення в сфері охорони природи, використання природних ресурсів, охорони культурної спадщини»; гл. 9 «Адміністративні правопорушення у сільському господарстві, ветеринарії і меліорації земель».

2.3 Сутність проблем в реалізації повноважень органів публічної адміністрації

У соціально-економічному розвитку суспільства земельних ресурсів, землекористування та земельних відносин завжди належить провідна роль, тому характер і масштаби земельних перетворень слід розглядати як один з вирішальних чинників, які визначають темпи і ефективність розвитку національної економіки, становлення ринкових відносин.

Ринкове реформування виявило значні суперечності в розвитку земельних відносин, викликані монополією виключно державної власності на землю. Це зумовило необхідність корінних змін останніх шляхом проведення земельної реформи, яка потребує нових форм їх державного регламентування, інший формулювання поняття і змісту розпорядження і управління землею. В умовах ліквідації названої монополії проблеми державного керівництва земельним фондом стають все більш актуальною. Найгострішими залишаються:

* недосконалість державного управління земельними відносинами;
* нерозвиненість автоматизованої системи ведення Державного земельного кадастру;
* відсутність дієвого механізму економічного стимулювання використання і охорони земель.

Важливе значення набуває встановлення меж державного втручання в впорядкування відносин власності на землю.

Однак реформування земельних відносин та системи землекористування до теперішнього часу, з одного боку, не дало позитивних результатів і не вирішило головного завдання - забезпечення раціонального екологічно безпечного і ефективного використання і охорони земельно-ресурсного потенціалу, а з іншого - не створило відповідає інтересам країни і новим умовами систему державного управління і регулювання земельних відносин. Означення проблеми слід вважати вельми актуальними і вимагають вже сьогодні невідкладного вирішення, так як наявність особливостей нових земельних відносин та системи землекористування країни вимагає адекватного управління земельно-ресурсним потенціалом.

Конституція України визначає землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. Земельні правовідносини істотно впливають на формування правової держави, на розвиток його демократичних принципів. Саме суспільство на підставі нових політичних і економічних змін, що відбуваються в країні, вимагає від влади вирішення відповідних питань, в тому числі і вдосконалення безпосереднього контролю за використанням та охороною земель в області земельного законодавства.

Управління земельно-ресурсним потенціалом країни охоплює весь спектр суспільних відносин. Разом з тим земельні ресурси як основне національне багатство мають ряд особливостей консервативного характеру, що не залежать від системи суспільних відносин і не притаманні іншим засобам виробництва, зокрема:

* земля є продуктом природи і виникла незалежно від діяльності людей;
* земля на відміну від усіх інших засобів виробництва в процесі використання не амортизується і не зменшує свої корисні властивості;
* використання землі пов'язане з постійністю місця розташування і обмеженістю простору, в той час як інші засоби виробництва в міру розвитку продуктивних сил кількісно збільшуються і якісно видозмінюються.

Земля - ​​головне національне ресурс, який відноситься до довгих активів. Ніде в світі землі не звертаються вільно на ринку, в усіх країнах обов'язково введені певні обмеження: чим цінніше земля по місцю розташування, тим більше обмежень. Практика землекористування Росії показала, що відсутність таких обмежень, особливо в приміських і курортних зонах, а також в населених пунктах призвело до виникнення феномена величезного тіньового ринку землі.

Проблема організації системи управління земельно-ресурсним потенціалом країни полягає в забезпеченні раціональних масштабів державного втручання в процеси розподілу, використання і охорони землі, формуванні ефективних механізмів об'єднання адміністративних і ринкових методів регулювання цих процесів, пошуку оптимальних організаційних структур і форм управління цими процесами. Ці дії одночасно повинні бути спрямовані на стимулювання ділової, інвестиційної активності і підвищення ефективності використання земельної власності, яка як об'єкт підприємницької діяльності служить певною гарантією стабільності бізнесу і відтворення капіталу з відповідним доходом, що в умовах ринку є визначальним для кожного землевласника і землекористувача.

Складна ситуація викликана тим, що в Україні не вистачає комплексного підходу до розвитку земельного законодавства, послідовності по фінансуванню заходів землеустрою, державної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень. При цьому дублюються функції Державного комітету України з земельних ресурсів іншими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Варто зазначити, що стрімкий розвиток ринкової економіки, а також подальше реформування земельних відносин зумовлюють особливу роль Комітету як спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, що стосуються соціально-економічного розвитку держави. Сучасна інституціональна структура державного управління останніми характеризується нечіткістю відомчих обов'язків і широким розподілом відповідальності за прийняті рішення. До того ж функції управління землями державної власності в даний час розпорошені між державними органами з питань земельних ресурсів, органами державної влади та органами місцевого самоврядування, що призводить до численних порушень земельного законодавства, а також низького рівня ефективності використання зазначених земель. Не сприяє стабілізації відносин в цій сфері також тенденція сьогоднішнього дня по реорганізації Державного комітету України із земельних ресурсів в Державне агентство земельних ресурсів України,

Нагальною потребою залишається розмежування земель державної та комунальної власності, причинами гальмування якого не вистачає не тільки матеріальних ресурсів, але і відповідних стимулів. До проведення цієї процедури повноваження щодо розпорядження землями в межах населених пунктів виконують міські, сільські та селищні ради, не завжди компетентна діяльність яких пов'язана з невиконанням певних заходів щодо визначення меж населених пунктів, здійснення грошової оцінки та інвентаризації земель, що тягне за собою численні порушення земельного законодавства і тягне негативні екологічні наслідки. Гальмування процесу розмежування земель державної та комунальної власності фактично є результатом позбавлення впливу обласних рад на розпорядження землями рекреаційного, природоохоронного та історико-культурного призначення. Міські ж поради, зловживаючи владними повноваженнями щодо земель зазначених категорій, нерідко порушують чинне земельне законодавство. Не кращим чином позначається на проблемі розмежування земель і відсутність в складі зазначених органів фахівців з достатньою підготовкою для вирішення даного питання по суті. Розпорядження земельними ділянками державної власності різними органами, які не утворюють єдиної системи, не сприяє комплексності та системності управління земельними ресурсами. Надання таких повноважень спеціально уповноваженого органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів дозволить підвищити професійний рівень прийнятих рішень, підвищити відповідальність за їх зміст,

2.4 Шляхи вирішення проблем з сфері використання і охорони земель

В умовах землевпорядні роботи фактично зведені лише до розробки проектів відведення земельних ділянок та підготовки документів, що засвідчують3. права на них. Як відзначають фахівці, мова йде про найпримітивніші види землевпорядної документації, якими супроводжується процедура надання і вилучення земельних ділянок, оформлення правовстановлюючих паперів на них та ін. Головною причиною зазначеного слід вважати перш за все відсутність належного державного уваги до землеустрою, його ролі і значення для забезпечення сталого розвитку територій, обмеженість державного фінансування заходів із землеустрою. Адже саме від останнього залежать формування структури адміністративно-територіального устрою, збереження і охорона земель, забезпечення галузей економіки земельними ресурсами. Проекти землеустрою, що стосуються еколого-економічного обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, повинні забезпечити їх раціональне і ефективне використання, створити умови для підвищення продуктивності праці на них, вирішити питання призупинення ерозійних процесів, визначити площі земель, користування якими є економічно неефективним та екологічно небезпечним. Виникає гостра необхідність найближчим часом підготувати проект Загальнодержавної програми використання та охорони земель як одного із заходів із землеустрою. Мета обробки - визначення складу та обсягів першочергових і перспективних заходів з використання та охорони земель, а також обсягів і джерел ресурсного забезпечення їх реалізації. Саме така програма дозволить переглянути існуючу структуру земельних угідь: по-перше, з орних площ будуть виключені деградовані та малопродуктивні землі; по-друге, візьметься до уваги необхідність збільшення площі несільськогосподарських категорій земель для містобудування, розвитку промисловості, а також для природоохоронного і лісогосподарського призначення.

Рекомендується вкласти інвестиції для розширення економічного освоєння та облаштування територій, зробити істотний вплив на господарську діяльність, економічну і соціальну структури всієї системи регіонів країни. Завдання полягає в організації ефективного використання цих величезних коштів шляхом науково-обґрунтованої, раціональної територіальної організації господарства, планомірного розміщення продуктивних сил в регіонах країни, цілеспрямованого формування комплексу господарства в кожному регіоні. Земельна політика стає найважливішою ланкою в реалізації плану.

Земельна політика - це сфера діяльності з управління політичним, соціальним і економічним розвитком країни в просторовому аспекті, а стратегія земельної політики - це довгострокові найбільш принципові установки і плани діяльності держави і його регіональних органів управління, спрямовані на вирішення головних проблем і завдань територіального розвитку.

Основною метою державної земельної політики є створення умов для динамічного, збалансованого соціально-економічного розвитку країни в цілому та її регіонів, підвищення якості життя населення, забезпечення реалізації гарантованих державою соціальних стандартів для кожного громадянина незалежно від місця проживання, а також поглиблення процесів ринкової трансформації на основі зростання потенціалу регіонів, підвищення дієвості управлінських рішень, удосконалення роботи та взаємодії органів державної влади та органів місцевого самоврядування.

Державна земельна політика є складовою частиною національної стратегії соціально-економічного розвитку України, вона безпосередньо пов'язана з адміністративною реформою і удосконаленням територіального устрою країни.

Державна земельна політика реалізується шляхом здійснення системи заходів, спрямованих на конкретне вирішення політичних, правових, економічних, фінансових, соціальних, екологічних, земельних та інших проблем, пов'язаних з облаштуванням території. Облаштуванням території вважається реалізація системи заходів, спрямованих на забезпечення раціонального і ефективного використання земельно-ресурсного потенціалу, його охорону, відтворення і підвищення родючості грунтів, збереження і створення сприятливої ​​для населення інфраструктури та зовнішнього середовища, захист прав власності шляхом здійснення комплексу організаційних, правових і економічних заходів. Досвід розвинених країн показує, що пряме організаційне початок в облаштуванні території завжди належить державі, а його ринковий механізм формується в межах існуючого законодавства і на користь громадян. Проектна опрацювання заходів облаштування території здійснюється через територіальне планування, землевпорядне і містобудівне проектування шляхом розробки, узгодження, затвердження відповідних концепцій, програм, схем, проектів, технічної документації, планів, карт, картограм, атласів і реалізації передбачених в них заходів на практиці.

Система землекористування являє собою найважливішу складову загальної системи природокористування і господарювання, що виконує особливу цільову функцію - забезпечення раціонального розподілу і ефективного використання землі як просторового базису розміщення продуктивних сил і життєво важливого природного ресурсу суспільства. Особливо важлива ця функція в сільському господарстві, де система землекористування є невід'ємною частиною регіональних агроекономічний систем. Вона являє собою просторову структуру, сформовану на принципах її сталого розвитку, стабільності цільового використання земельних ресурсів і створення умов для нормального ведення господарства. Механізм функціонування такої системи повинен формуватися з урахуванням правових, економічних, соціальних, екологічних, природних та інших територіальних особливостей як на рівні регіону, підприємства, так і на рівні його внутрішньогосподарських підрозділів. Параметри конкретного землекористування повинні забезпечувати його власнику стійкість і довготривалість задоволення потреб. Стратегічно освіту гнучкою і різноманітної системи землекористування передбачає раціональне поєднання індивідуальних господарств і корпоративних агропромислових об'єднань, принципово нових форм кооперативів та об'єднань в рамках єдиної власності, в певній мірі зберегли свій статус колективних господарств. Тільки в цьому випадку система буде гнучкою і динамічною. Параметри конкретного землекористування повинні забезпечувати його власнику стійкість і довготривалість задоволення потреб. Стратегічно освіту гнучкою і різноманітної системи землекористування передбачає раціональне поєднання індивідуальних господарств і корпоративних агропромислових об'єднань, принципово нових форм кооперативів та об'єднань в рамках єдиної власності, в певній мірі зберегли свій статус колективних господарств. Тільки в цьому випадку система буде гнучкою і динамічною. Параметри конкретного землекористування повинні забезпечувати його власнику стійкість і довготривалість задоволення потреб. Стратегічно освіту гнучкою і різноманітної системи землекористування передбачає раціональне поєднання індивідуальних господарств і корпоративних агропромислових об'єднань, принципово нових форм кооперативів та об'єднань в рамках єдиної власності, в певній мірі зберегли свій статус колективних господарств. Тільки в цьому випадку система буде гнучкою і динамічною. в певній мірі зберегли свій статус колективних господарств. Тільки в цьому випадку система буде гнучкою і динамічною в певній мірі зберегли свій статус колективних господарств. Тільки в цьому випадку система буде гнучкою і динамічною.

Відсутня система реальних гарантій прав на земельні ділянки, що призводить до зниження їх інвестиційної привабливості. Розміри і структура земельних платежів недосконалі, а їх частка в бюджетах всіх рівнів мала. Десятки мільйонів гектарів землі виведені з господарського використання, мають місце деградація і знищення родючості ґрунтів. Фінансування заходів у сфері землекористування мізерно і здійснюється за залишковим принципом. Земельні відносини вкрай політизовані. Сьогодні фактично всі земельні ресурси країни знаходяться в розпорядженні органів місцевого самоврядування, які на практиці здійснюють відведення земель і їх перерозподіл. Держава випустило зі своїх рук стратегічне управління земельних потенціалом. Це обернулося зростанням темпів деградації земель, згортаємо робіт по підвищенню облаштування територій,

Сьогоднішнє становище з регулюванням земельних відносин є результатом того, що в країні політичні інтереси і відомчі амбіції превалюють над загальними економічними міркуваннями і цілями, реалізація земельної політики не є всебічної та послідовної, неефективний контроль над земельною політикою і її реалізацією, має місце дублювання обов'язків по здійсненню земельної політики вісьмома федеральними відомствами, недостатня інституційна готовність до реалізації механізмів передачі держвних земель іншим землекористувачам, відсутні фінансові механізми, засновані на заставі землі, порушений баланс між господарським освоєнням земель і захистом їх від деградації.

Складна ситуація в земельних відносинах і землекористуванні країни обумовлена ​​наступними основними причинами:

* відсутність належної державної земельної політики та механізмів її реалізації;
* недооцінка змісту, складності, масштабів і специфіки державної земельної політики в ході здійснення економічних реформ;
* невдале залучення зарубіжного досвіду, який використовується в країнах з розвиненою ринковою економікою;
* безсистемність у вирішенні завдань земельної реформи;
* ігнорування ресурсно-комплексного підходу до розвитку сільських територій в процесі земельних трансформацій;
* відсутність послідовної державної політики, комплексного розвитку земельного законодавства, формування та розвитку інфраструктури іпотечного кредитування і ринку земель сільськогосподарського призначення;
* належне фінансування робіт з розвитку земельного кадастру, землеустрою, заходів з охорони земель, фундаментальної та прикладної землевпорядної науки.

Практична реалізація нових земельних відносин, заснованих на ринкових механізмах, викликає необхідність вирішення великої групи проблем комплексного розвитку національної і регіональних економік. Йдеться про ефективне землекористування, заснованому на територіальному поділі праці, економне використання земельно-ресурсної бази, оптимальному просторовому розвитку структури поселень. У зв'язку з цим можна назвати наступні невирішені проблеми, не ранжуючи їх за значимістю:

* невідповідність систем розселення населення новим земельним відносинам;
* висока землеемкості існуючих поселень;
* непропрацьованність питань просторової організації в зв'язку з нерегульованою міграцією населення;
* відсутність розмежування компетенції держави і конкретних землекористувачів у вирішенні питань облаштування території;
* зростання рівня деградації грунтового покриву;
* відсталість дорожньої мережі, інженерної інфраструктури та інші проблеми;
* непослідовне, безсистемне і вкрай повільне протікання процесів земельних перетворень;
* необхідність подальшого вдосконалення системи земельного законодавства;
* відсутність чіткої та послідовної концепції реалізації земельної політики на державному рівні;
* «Розмитість» системи управління в галузі земельних відносин;
* необхідність явного перегляду принципів оподаткування нерухомості і справляння орендної плати через їх старіння;
* витрачання коштів від земельних платежів в основному не на проведення земельних перетворень і поліпшення нерухомості, чим порушується чинне законодавство.

Створення ефективної та динамічної системи управління земельними ресурсами - головна стратегічна задача сучасності. Збереглася з радянських часів система, при якій до управління землею мали відношення кілька міністерств і відомств, повинна бути скасована. У більшості країн світу, як правило, існує один урядовий орган, який несе повну відповідальність за управління земельними ресурсами. Тільки один орган управління може займати нейтральну позицію і неупереджено і збалансовано враховувати одночасно інтереси держави і всіх зацікавлених сторін. Поділ і «розпорошення» питань державного управління земельними ресурсами, ведення державного земельного кадастру,

З огляду на постійно зростаюче значення земельно-ресурсного потенціалу в житті країни, коли сама земля, територія держави, становить той стратегічний ресурс, який за значимістю перевершує всі інші ресурси, найважливішим завданням керівництва країни є створення адекватної керуючої інфраструктури в області раціонального використання та охорони земельних ресурсів. Звісно ж, що така інфраструктура повинна будуватися системно наступного концептуальній основі. Діяльність з вироблення і реалізації державної земельної політики повинна бути відділена від діяльності з управління майном. Розгляд землі тільки як майна або тільки як засобу отримання податків, або як засоби виробництва, або як об'єкта містобудівної діяльності має вузьковідомчий характер і загрожує серйозними втратами в ході розвитку економіки країни. Вироблення земельної політики має ґрунтуватися на об'єктивних даних про стан використання землі та нерухомого майна як об'єктів прав, що захищаються державою, і як об'єктів оподаткування. Що стосується управління земельними ресурсами в нових умовах, то вирішальним моментом повинна бути ефективність господарського управління. При цьому керуючий орган на будь-якому рівні поряд з комерційним інтересом повинен враховувати територіальне і екологічне значення землі, а також не тільки поточні, а й майбутні потреби захищаються державою, і як об'єктів оподаткування. Що стосується управління земельними ресурсами в нових умовах, то вирішальним моментом повинна бути ефективність господарського управління. При цьому керуючий орган на будь-якому рівні поряд з комерційним інтересом повинен враховувати територіальне і екологічне значення землі, а також не тільки поточні, а й майбутні потреби. захищаються державою, і як об'єктів оподаткування. Що стосується управління земельними ресурсами в нових умовах, то вирішальним моментом повинна бути ефективність господарського управління. При цьому керуючий орган на будь-якому рівні поряд з комерційним інтересом повинен враховувати територіальне і екологічне значення землі, а також не тільки поточні, а й майбутні потреби.

Тривала відсутність ефективних нормативних актів, що регулюють відповідальність за безгосподарне і нераціональне використання земель, дозволяє як землевласникам, так і землекористувачам по-споживацькі ставитися до основного національного багатства країни - землі.

Ось чому, серед найважливіших заходів захисту цього основного національного багатства країни виступає контроль з боку державних органів за дотриманням правил землекористування. Контроль з боку спеціалізованих контролюючих органів разом з прокурорським наглядом і зверненнями громадян до компетентних органів і посадових осіб за захистом своїх прав у цій сфері є вагомим засобом забезпечення законності і дисципліни в державному управлінні. Належне організаційно-правове забезпечення контролю і нагляду в державному управлінні, в інших областях діяльності людини має суттєве значення для налагодження ефективної роботи контролюючих інститутів.

Суспільно-правові відносини потребують реорганізації як державного, так і недержавного контролю та прокурорського нагляду. Для цього необхідний комплексний підхід до форм і методів контрольно-наглядової діяльності, до шляхів підвищення їх ефективності та чіткому визначенню повноважень контролюючих органів. Вважаємо, що назріла також проблема часткового перерозподілу їх контрольних повноважень.

Контроль - це основний спосіб забезпечення законності і дисципліни в державному управлінні, один з його найважливіших елементів. Без його організації і здійснення неможлива ефективна робота ні державного апарату, ні інших підконтрольних державних структур.

З цього приводу підкреслимо, що результат контролю полягає не тільки у виявленні порушень, але і в застосуванні до порушників відповідних заходів впливу шляхом залучення їх до юридичної відповідальності.

Роль законотворчості в контролюючої діяльності, його місце в системі правової регламентації останньої вимагає високого наукового рівня правотворчих рішень на всіх стадіях формування кінцевого результату даного процесу - правової норми, відображеної в нормативному акті. З цих причин важливо забезпечити глибину і точність вивчення об'єктивних факторів, що визначають потребу в урегулюванні того чи іншого суспільного явища, напрямів і цілей такого упорядкування.

На сучасному етапі для оптимізації діяльності державних контролюючих органів прийнятий ряд нормативних актів. До них слід віднести перш за все Закони України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року, № 963-1У і «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» від 5 квітня 2007 г., № 877-У, накази Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 лютого 2013 року, № 132 «Про затвердження Порядку планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства» і 14 березня 2013 року, № 179 «Про затвердження Порядку отримання документів, матеріалів та іншої інформації,

Але не варто стверджувати, що зазначені акти дозволили проблемні питання контролю, бо вони так і не змогли врегулювати питання взаємодії органів влади та органів місцевого самоврядування щодо здійснення спільних перевірок -Безпосередньо підстав для виконання контрольних функцій і не оптимізували порядок оскарження дій посадових осіб контролюючих органів.

У разі оскарження таких дій посадових осіб, клопотання про надання документів та повідомлення про виклик безпосередньо через суд, контролюючі органи можуть зіткнутися із закінченням строків самої перевірки, зазначеної в наказі, щодо притягнення до юридичної відповідальності, накладення адміністративного стягнення за результатами проведеного контролю та ін. такі прогалини в законодавстві нівелюють ефективність контрольних заходів з боку державних органів.

Окремо слід зауважити, що клопотання про надання документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для здійснення державного нагляду за використанням та охороною земель, не повинно бути залучене до заходів контролю. Особливість цього документа полягає в тому, що його зміст надає державним контролюючим органам право заздалегідь з'ясувати питання про потребу проведення подальшого контролю та притягнення винних до юридичної відповідальності у разі виявлення порушень законодавства України.

Таким чином необхідно законодавчо визначити форми контролю за використанням земель із зазначенням ряду послідовних дій, які, в свою чергу повинні включати обов'язкові стадії його здійснення. До останніх, на нашу думку, бажано віднести підготовчу, аналітичну і підсумкову стадії, на кожній з яких повинні виконуватися чіткі і послідовно виписані дії.

Певну увагу треба звернути на посилення ролі всіх гілок влади щодо підвищення значення контролю, на більш цілеспрямоване і плідну вплив на проведення різноманітних перетворень в Україні.

Ефективність застосування контролюючих дій істотно залежить від внесених належних змін в законодавство, що регулює земельні відносини в країні, що істотно вплине на реалізацію вимог до забезпечення раціонального використання, охорони та відновлення земельного фонду держави.

Дані пропозиції будуть сприяти діяльності державних контролюючих органів щодо вдосконалення земельних правовідносин в Україні та зниження кількості правопорушень у зазначеній галузі.

ВИСНОВКИ

Таким чином, землі житлової та громадської забудови населених пунктів представляють собою одну з найскладніших категорій земель і важливу територіальну зону населених пунктів як категорії земель з особливим правовим режимом і множинністю містобудівних завдань, спрямованих на задоволення різних потреб проживає на цих землях населення: житлових, соціальних , економічних.

Цільове використання складових частин земель житлової забудови населених пунктів і зонування їх територій є основою для існування спеціального правового режиму. Основним критерієм для класифікації земель житлової забудови населених пунктів є цільове використання земельних ділянок, які перебувають всередині риси поселення. Основними ознаками земель житлової забудови населених пунктів є: функціональний; керованість; обмеженість в просторі.

Оскільки функціональний ознака характеризує основне цільове призначення земель житлової забудови населених пунктів, під основним цільовим призначенням земель житлової забудови населених пунктів розуміється головна мета використання земель тієї чи іншої категорії. Землі житлової забудови населених пунктів мають велике значення, оскільки:

* є місцем проживання населення держави;
* служать базою зосередження інвестиційних вкладень;
* є основою для розміщення будівель, будівель і споруд, що виконують різні функції в інтересах населення поселення, що обумовлює внутрішнє різноманіття земель поселень.

Землі громадської забудови і житлової забудови, а також землі інших категорій в межах населених пунктів не можуть існувати окремо, вони взаємопов'язані. Ці землі грають важливу роль в забезпеченні життєдіяльності населених пунктів, в підвищенні їх благоустрою і поліпшення інфраструктури, що і сприяє поліпшення умов життя населення, зростання рівня комфорту. Виділення категорії земель житлової та громадської забудови є, на мою думку, правильним кроком законодавця, так як сприяє вирішенню безлічі спірних ситуацій. Однак, незважаючи на це, залишаються невирішені питання, тому вдосконалення регулювання відносин щодо використання земель цієї категорії повинно тривати.

Охорона земель даної категорії землі характеризується кількома функціями:

* охоронної, тобто коли забезпечується збереження земель шляхом здійснення заходів, при яких не погіршується стан земельних ділянок і вони здатні бути засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві;
* відновлювальної, при якій забезпечується відновлення земель, тобто здійснення заходів по рекультивації земель, спрямованих на відновлення продуктивності та господарської цінності порушеного ґрунтового шару, а також на поліпшення умов навколишнього середовища і поліпшення земель.

Правова охорона земель являє собою комплекс передбачених нормами права вимог, обов'язкових для дотримання правовласниками земельних ділянок, іншими громадянами та юридичним особам, а також органами державної влади та органами місцевого самоврядування з метою збереження землі як найважливішої частини природи, природного місця існування людини, природного ресурсу, використовуваного в якості засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві, засади здійснення господарської та іншої діяльності.

В основі встановлення правового статусу та закріплення повноважень відповідних органів управління земельними ресурсами повинен бути аналіз рівня розвитку суспільства і земельних відносин. Саме на цій основі належить розробити концептуальні засади реалізації державної земельної політики. Потрібно звернути увагу на ефективність державного управління і посилити контроль у сфері використання та охорони земельних ресурсів. В умовах реформування земельних відносин треба якомога швидше вдосконалити систему принципів управління в даній сфері, що сприятиме його дієвості та прозорості. З цією метою доцільно найближчим часом завершити формування механізму державного управління земельними ресурсами землеустрою, Державного земельного кадастру.

Земельний кадастр в Україні повинен бути тільки державним, оскільки його відомості та документи, які він містить, - це державний інформаційний ресурс, база для реєстрації права власності на землю і нерухомість.

Залишається дискусійним і питання про прийняття закону «Про зонування земель», що обумовлено рядом факторів: по-перше, зонування земель частково врегульовано містобудівними законами; по-друге, на переконання правознавців, перед прийняттям такого закону потрібно визначитися, що є первинним -зонування земель, зонування їх використання та охорони або планування територій.

Проведене дослідження дозволило також виявити взаємозв'язок і взаємозалежність стратегічних напрямків соціально-економічного розвитку, забезпечення екологічної безпеки, охорони земель та їх раціонального використання. Однак аналіз програмних документів, що визначають стратегічні напрями внутрішньої політики, пріоритети охорони навколишнього середовища, основні напрями державної політики в сфері управління земельними ресурсами свідчить про те, що недостатньо уваги приділяється забезпеченню екологічної безпеки і охорони земель, а отже, необхідні формування і послідовна реалізація єдиної державної екологічної політики, спрямованої на охорону навколишнього середовища та раціональне використання природніх ресурсів.

ПЕРЕЛІК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Автоматизована система державного земельного кадастру запрацює до 2012 року Землевпоряд. Вісн. -2010. - № 3. - С. 17.

2. Анісімов, А.П. Теоретичні проблеми управління земельними ресурсами поселень за законодавством Російської Федерації і суб'єктів Російської Федерації. - Волгоград: ВолДУ, 2003

3. Бабуня Р. Проблеми містобудівної та земельної політики міст на сучасному етапі . 2009. № 4. С. 28.

4. Балезін В. П. Правовий режим земель міської настройки. М., 1963.

5. Бабміндра Д. І., Добряк Д. С. сучасний землеустрій-основоположний державний механізм управління в галузі використання і охорони земельних ресурсів України ОСН. нац. аграр. ун-ту. - 2003. - Вип. 67. - С. 235-242.

6. Бахрах Д.Н. Адміністративне право: Підручник Д.М. Бахрах, В.Г. Татарян. 4-е изд., Перераб. і доп. М .: ЕКСМО, 2009. С. 16

7. Бистров, Г.Є. Такий Земельний кодекс Росії не потрібен Право і життя. - 2001. - № 39.

8. Болтанова Е. С. Земельно-правова відповідальність: проблеми правозастосування Правосуддя. 2009. № 2.

9. БусуйокД.В. До питання про правове регулювання процедури здійснення державного управління у сфері використання та охорони земель Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних відносин і природокористування в Україні та країнах СНД (10 - 11 вер. 2010, м Луцьк). - Луцьк: РВВ ЛНТУ, 2010. - С. 179 - 182.

10. Бурмістрова С. А. Повноваження органів місцевого самоврядування в області містобудівної діяльності: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Челябінськ. 2009

11. Ефективність юридичної відповідальності в охороні навколишнього середовища: зб. ст. Відп. ред. О. С. Колбасов, Н. І. Краснов. М., 1985.

12. Бринчук, М.М. Екологічне право: навч. - 2008 УПС «КонсультантПлюс».

13. Богданов Є.В. Вплив наукових поглядів Леона Дюгі на розвиток громадянського права Журнал права. 2008. № 6

14. Бородін, С.С. Земельне право: загальна частина: курс лекцій. - СПб. : СПбГУАП, 2000.

15. Волков, Г.А. Коментар до Земельного кодексу Г.А. Волков, А.К. Голиченков, О.М. козир; під ред. А.К. Голіченкова. - М.: БЕК, 2002.

16. Галиновський Є. Про розвиток законодавчого регулювання земельних відносин Хоз-во і право. - 2009. - № 12. - С. 30 - 35.

17. Галиновський Є. А. Інститут юридичної відповідальності як складова земельного правопорядку Журнал права. 2014. № 1. С. 41.

18. Галунько В. В. Публічний інтерес в адміністративному праві Форум права. 2010. № 4.

19. Державні будівельні норми 360-92 \*\*. «Містобудування. Планування і настройка міських і сільських поселень »від 17.04.1994 № 44. URL:http://www.budinfo.com.ua.

20. Дорош А.С. Принципи управління земельними ресурсами Землевпорядкування. - 2002. - № 4. - С. 58-62.

21. Дубовик О. Л., Жалинский А. Е. Причини екологічних злочинів відп. ред. О. С. Колбасов. М., 2016

22. Єлісєєва И.А. Юридична відповідальність за псування землі. Краснодар, 2004. С. 131.

23. Єрофєєв В.Б. Земельне право Росії. С. 426-427.

24. Житловий кодекс Української РСР від 30.06.1983 Відомості Верховної Ради УРСР. 1983. № 28. У розділі ст. 573.

25. Про державну службу: Закон України від 10.12.2015 № 889-VIII URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/889-19.

26. Про відшкодування збитків: Закон України від 06. 06. 95 р № 266/95 URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/217/95.

27. Про державний контроль за використанням та охороною земель:

 Закони України від 19 червня 2003 року, № 963-1У URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15.

28. Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності: Закон України від 5 квітня 2007 р № 877-У URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/877-16

29. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038-VI Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2011, № 34, ст.343. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17

30. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 № 1087-IV Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 5, ст.35. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1087-15

31. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 № 2780-XII Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1992, N 52, ст.683. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12

32. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV URL: https://kodeksy.com.ua/ka/ob\_ohrane\_zemel.htm

33. Про відходи: Закон України від 05.03.1998 № 187/98-ВР URL: https://kodeksy.com.ua/ka/ob\_othodah.htm

34. Земельне право: навч. для бакалаврів відп. ред. Н.Г. Жаворонкова, О.А. Романова. - М.: Проспект, 2013.

35. Земельний кодекс України від 15.10.2001 Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. Ст. 27. Земельне право: Підручник За ред. С.А. Боголюбова. 3-е изд., Перераб. і доп. М .: Проспект, 2014. 376 с.

36. Земельне право: Підручник За ред. С.А. Боголюбова. 3-е изд., Перераб. і доп. М .: Проспект, 2014. 376 с.

37. Ібрагімов, К. Х. Деякі аспекти класифікації функцій позитивного земельного права Юрист. - 2014. - № 2.

38. Іванова Є.О. Правове регулювання використання земель житлової та громадської настройки в містах України: ав-тореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2007.

39. Кашепов В. П. Розвиток законодавства про кримінальну відповідальність за екологічні злочини Журнал права. 2012. № 6.

40. Крассом О. І. Земельне право: навч. М., 2007..

41. Кодекс України про адміністративні правопорушень Глава 7. Адміністративні правопорушення в сфері охорони природи, використання природних ресурсів, охорони культурної спадщини

42. Кодекс України про адміністративні правопорушень Глава 9. Адміністративні правопорушення у сільському господарстві. порушення ветеринарно-санітарних правил.

43. Колосова Н.М. До питання про конституційні санкції Журнал російського права. 2009. № 3. С. 17.

44. Кондратець Е.Б. Проблеми приватизації земель в контексті Земельного кодексу України Вісн. Київ. нац. ун-ту: Юрид. науки. - 2003. - Вип. 52 - 53. - С. 38 - 42.

45. Кононов П. І. Адміністративний процес: Підходи до визначення поняття та структури Держава і право. 2001. № 6.

46. Краснова, І.О. Земельне право. Елементарний курс. - М., МАУП, 2003.

47. Лисенко І. Наповнення бюджету - справа всіх і кожного зокрема. Дбати про це треба щодня, вишукуючи додаткові резерви Землевпорядкування. Вісн. - 2010. - № 9. - С. 3 - 5.

48. Лук'яненко В. Є., Пудліна Е. І. Спеціальні норми-заборони, норми-обмеження і норми, котрі припиняють обіг земельних ділянок та інших природних об'єктів Журнал права. 2009. № 8.

49. Лукомський. Завершити створення земельного кадастру в 2012 році - завдання надскладне, але можливо Землевпоряд. Вісн. - 2009. - № 12. - С. 14.

50. Мартін А. сучасна документація із землеустрою. Які проектні рішення повинна містити вона? Землевпорядкування. Вісн. - 2010. - № 9. - С. 15 - 19.

51. Мартин А. Управління земельними ресурсами: пріоритетні завдання на сучасному етапі реформ Земельне право України. - 2009. -№ 11. - С. 9 - 16.

52. Мірошніченко.М. Проблемні питання правового забезпечення управління в галузі земельних відносин Бюл. М-ва юстиції України. - 2005. - № 7. - С. 55 - 66.

53. Мисник Г. А., Бабенко Л. Н. Відшкодування шкоди, заподіяної земельним правопорушенням Екологічне право. 2011. № 1.

54. Мозолин В. П. Цивільно-правова відповідальність в системі права Журнал права. 2012. № 1.

55. Мозолин В. П. Роль громадянського законодавства в регулюванні комплексних майнових відносин Журнал російського права. 2010. № 1.

56. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 лютого 2013 року, № 132 «Про затвердження Порядку планування та здійснення контрольних заходів з питань перевірки стану дотримання суб'єктами господарювання вимог земельного законодавства»

57. Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 14 березня 2013 року, № 179 «Про затвердження Порядку отримання документів, матеріалів та іншої інформації, необхідних для здійснення державного нагляду (контролю) за використанням та охороною земель»

58. Про затвердження Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна: указ Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24.05.2001 № 127. URL: http://zakon3.rada.gov. ua / laws / show / Z0582-01.

59. Проект закону України від 18.05.2010 № 6400 «Містобудівний кодекс України»

60. Сирих, Е.В. Земельне право. - М.: Юстицинформ, 2006.

61. Стамкулов, А.С. Про поняття правової охорони земель. - Алма-Ата: Каз. ун-т, 2013

62. Старова Е. В. Цільове призначення земельних ділянок, наданих для розміщення і експлуатації промислових об'єктів: проблеми застосування адміністративної відповідальності Правові питання нерухомості. 2010. № 2.

63. Фролов, М.А. Охорона земель як екологоправовой імператив земельного законодавства Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права. Наукова часопис. - 2002. -№ 3.

64. Хайлова М.І. Правові проблеми реалізації державного нагляду і муніципального контролю в галузі земельних відносин Молодий вчений. - 2016. - №6.6. - С. 50-51.

65. Хлупіна Г., Качина Н. Проблеми застосування норми про кримінальну відповідальність за псування землі Кримінальну право. 2010. № 1.

66. Шишканов В. А. Реалізація повноважень органів місцевого самоврядування в сфері містобудування: на прикладі міст Іркутської області: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Омськ, 2008.

67. Master plan of municipality of the city of Kazan. The statement on territorial planning of municipality of Kazan. Approved by the decision of Kazan City Council of 28.12.2007, №23-26.

68. Arakelyan R.G. Disclosure of property to three-dimensional characteristics of traditional residential units on the Armenian plateau. Electronic scientific journal «Architecture and modern information technologies (AMIT)», 2011, № 3 (16). - 23 p.

69. Krasheninnikov A.V. Residential quarters: The grant for the high schools Under the editorship of N.N. Milorodova. - M.: Vysshaya shkola, 1988. - P. 87.

70. Hall E.T. The Hidden Dimension. Garden City. - N.Y.: Doubleday, 1966. - 217 p.

71. Newman O. Creating Defensible Spaces. - Washington D.C., 1996. - 123 p.

72. Wohnen auf dem Burgholzhof. Ein neuer Stadtteil entsteht Dokumentation der Entwicklungsmabnahme. - Stuttgart, 1988. - 43 p.