

УДК 349.4

**Шульга М. В.**

*доктор юридичних наук, професор,  
завідувач кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

**Ігнатенко І. В.**

*кандидат юридичних наук, асистент  
кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

## **ДЕЯКІ ПРАВОВІ ПИТАННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ У МЕЖАХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ**

Недоліки перспективного планування і безсистемність розташування нових споруд, невдале розміщення нових поселень у великих міських агломераціях, що створює в майбутньому можливість їх злиття між собою, пріоритет економічних інтересів над вимогами екології, відсутність радикальних та ефективних рішень щодо санітарної охорони повітря, водойм і ґрунту негативно позначаються на стані навколишнього природного середовища у межах населених пунктів.

На сучасному етапі розвитку суспільства сформувались два найважливіші завдання в галузі містобудування, які обумовлюють необхідність посиленої охорони земель в зазначеній сфері: створення належної якості життя і забезпечення екологічності населених пунктів, а

---

© Шульга М. В., Ігнатенко І. В., 2015

© Національний університет «Острозька академія», 2015

- 
- Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles /2015/n1/15smvmnp.pdf>.

також мінімізація шкоди, завданої навколишньому природному середовищу в результаті господарської діяльності суб'єктів.

Оскільки будь-яка забудова в населених пунктах починається з вибору і відведення земельної ділянки для містобудівних робіт, виконання робіт по її розчищенню, підготовці котловану і закладці фундаменту, очевидно, що саме землі в процесі містобудування відчують найбільш потужний антропогенний вплив.

Порушення земель під час містобудівної діяльності може відбуватися у вигляді зміни рельєфу за рахунок вертикального планування, зрізання пагорбів і височин, будівництва кар'єрів, влаштування нових височин – відвалів, знищення ґрунту і об'єктів рослинності, забруднення ґрунтів сміттям і токсичними речовинами. Таким чином, саме землі у межах населених пунктів потребують посиленої охорони, бо вони складають основу життєдіяльності всіх, хто постійно чи тимчасово проживає, працює, відпочиває на цих землях.

Вибір теми даної статті визначено актуальністю порушеної в ній проблеми, деякі аспекти якої розглядаються в роботах таких представників науки земельного права, як П.Ф. Кулинич, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошніченко, А.І. Ріпенко та ін.

Метою статті є аналіз низки правових питань щодо охорони земель у межах населених пунктів в процесі містобудування.

На сьогодні позитивним аспектом розвитку законодавства, норми якого регламентують відносини щодо використання та охорони земель у сфері містобудування, виступає переміщення основного тягаря правового регулювання з рівня підзаконних нормативно-правових актів на рівень законів. Серед прийнятих в зазначеній сфері після набуття Україною незалежності можна виділити закони України «Про основи містобудування» від 16 листопада 1992 року, «Про відповідальність за

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

правопорушення у сфері містобудівної діяльності» від 14 жовтня 1994 року, «Про архітектурну діяльність» від 20 травня 1999 року, «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 року, «Про землеустрій» від 22 травня 2003 року, «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року, «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року, «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17 червня 2004 року, «Про благоустрій населених пунктів» від 6 вересня 2005 року, «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22 грудня 2006 року, «Про будівельні норми» від 5 листопада 2009 року, «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року, «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року та ін.

Водночас важливого значення у сфері охорони земель у процесі містобудування набули підзаконні нормативно-правові акти. Йдеться, зокрема, про постанови Кабінету Міністрів України «Про містобудівний кадастр населених пунктів» від 25 травня 2011 року, «Про затвердження Порядку проведення експертизи містобудівної документації» від 25 травня 2011 року; Указ Президента України «Про пріоритетні завдання у сфері містобудування» від 13 травня 1997 року; Наказ Міністерства будівництва архітектури та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України» від 10 квітня 2006 р.; Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України «Про затвердження Порядку проведення містобудівного моніторингу» від 1 вересня 2011 року; Інформаційний лист Вищого Господарського Суду України «Про деякі питання застосування законодавства у сфері містобудівної діяльності» від 22 січня 2013 року та ін.

Значний масив питань, пов'язаних із використанням та охороною

- 
- Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

земель у сфері містобудування, врегульовано ДБНами. Містобудівні норми, правила і стандарти виступають дієвими засобами забезпечення якості середовища життєдіяльності. За великим рахунком, будь-яке будівництво в населених пунктах – це використання земельної ділянки. Отже без застосування будівельних норм та правил фактично неможливо визначити зміст прав та обов'язків землевласників і землекористувачів щодо цільового використання земельних ділянок.

За сферою застосування у земельних відносинах будівельні норми та правила можна класифікувати на: 1) такі, що регулюють планування і забудову населених пунктів і територій; 2) такі, що регламентують вимоги до спорудження окремих об'єктів, у тому числі встановлюючи при цьому різні зони; 3) інші норми, що висувають вимоги до будівництва. Зокрема, до таких актів відносяться: ДБН 360-92. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень; ДБН А.1.1-1-93. Система стандартизації і нормування в будівництві. Основні положення; ДБН Б.2.4.1-94 Планування і забудова сільських поселень, ДБН В.2.2-3-96 «Будинки та споруди навчальних закладів»; ДБН Б.1-3-97 Система містобудівної документації, Склад, зміст, порядок розроблення та погодження та затвердження генеральних планів міських населених пунктів; ДБН А.2.3.-1-99 Територіальна діяльність в будівництві; ДБН В.2.2-9-99 «Громадські будинки та споруди. Основні положення», ДБН В.2.2-10-2001 «Заклади охорони здоров'я»; ДБН А.2.2-1-2003 «Проектування, Склад і зміст матеріалів оцінки впливів на навколишнє середовище при проектуванні і будівництві підприємств, будинків і споруд» та ін.

Сьогодні існує чітко виражена тенденція до істотного посилення ролі нормативно-правових актів органів місцевого самоврядування з питань використання та охорони земель у сфері містобудування. Цим нормативно-

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

правовим актам чинним законодавством відводиться важлива роль в регулюванні відносин щодо використання та охорони земель у межах населених пунктів, встановлення їх правового режиму. Зокрема, формування належного земельного правопорядку у межах населених пунктів багато в чому обумовлене наявністю затвердженої органами місцевого самоврядування містобудівної документації.

Аналізуючи стан сучасного законодавства, що регулює відносини в галузі використання та охорони земель у сфері містобудування, необхідно підкреслити, що до його найважливіших особливостей відноситься тісний зв'язок земельного, містобудівного та цивільного законодавства. Даний зв'язок обумовлений тим, що передовсім в межах населених пунктів, як правило, здійснюється містобудівна діяльність.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про основи містобудування» містобудування (містобудівна діяльність) – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян зі створення та підтримання повноцінного життєвого середовища, яка охоплює прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів із збереженням традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури [1].

У процесі здійснення цієї діяльності реалізуються земельно-правові норми, які регламентують відносини щодо отримання зацікавленою особою земельної ділянки для містобудівних потреб, виникнення та реалізацію права на забудову та забезпечують належне використання цієї ділянки.

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

Норми містобудівного законодавства визначають процедуру забудови, яка включає: 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних; 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», її експертизи; 3) затвердження проектної документації; 4) виконання підготовчих та будівельних робіт; 5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів; 6) реєстрацію права власності на об'єкт містобудування [2].

Цивільне законодавство не тільки забезпечує реалізацію речових прав на забудову, а й містить правову основу для визнання будівництва самочинним та його правові наслідки. Певні приписи щодо самочинного будівництва містить і містобудівне законодавство. Така взаємодія зумовлена необхідністю виконання суб'єктами обов'язку щодо цільового використання земель у межах населених пунктів.

Законодавець має вжити заходів до подальшого узгодження норм земельного, містобудівного та цивільного законодавства, що регулює використання та охорону земель у сфері містобудування. Перш за все, необхідно привести існуючі підзаконні нормативно-правові акти у відповідність із нормами Земельного кодексу України і прийнятих законів. Необхідно також розширити межі правового регулювання окремих аспектів відносин щодо використання та охорони земель у сфері містобудування, особливо у випадках, коли чинне законодавство прямо передбачає необхідність прийняття відповідних нормативно-правових актів.

При здійсненні містобудівної діяльності згідно зі ст. 48 Закону України «Про охорону земель» передбачаються заходи щодо: 1) максимального збереження площі земельних ділянок з ґрунтовим і рослинним покривом; 2) зняття та складування у визначених місцях

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles /2015/n1/15smvmnp.pdf>.

родючого шару ґрунту з наступним використанням його для поліпшення малопродуктивних угідь, рекультивації земель та благоустрою населених пунктів і промислових зон; 3) недопущення порушення гідрологічного режиму земельних ділянок; 4) дотримання екологічних вимог, установлених законодавством України при проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів.

Наведені заходи мають за мету створення умов для раціонального та ефективного використання земель, благоустрою населених пунктів, максимального забезпечення інтересів охорони земель у процесі містобудування. Охорона земель в межах населених пунктів має здійснюватися при плануванні, проектуванні, розміщенні та будівництві об'єктів містобудування.

Земельне законодавство охороняє використання земель при плануванні населених пунктів. На відміну, наприклад, від земель сільськогосподарського призначення, раціональне використання яких в будівництві визначається підрахунком вимушених втрат сільськогосподарського виробництва і вибором найбільш оптимального варіанту вилучення цих земель, землі у межах населених пунктів при всьому різноманітті їх експлуатації призначені в основному під забудову. У зв'язку з новим будівництвом ефективність використання земель для капітального будівництва значно зростає. На основі, наприклад, Закону України «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» [3] знесення старих будівель і споруд та малоповерхових будинків економічно вигідно, оскільки призводить до ущільнення забудови та більш раціональному користуванню землями. З метою збереження земельних ресурсів можливо використовувати підземні простори для розміщення різних об'єктів, а також зводити багатоквартирні будівлі. Нова забудова в межах населених пунктів дозволяє поліпшити

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.



умови життя людей, удосконалюючи планування населених пунктів шляхом розміщення культурно-побутових і промислових підприємств, транспортних магістралей і т. д. відповідно до сучасних вимог.

Хоча призначення земель в містобудуванні носить певний характер, проблема раціонального їх використання при плануванні охорони земель в межах населених пунктів від цього не спрощується. Необхідність додаткової охорони земель і ландшафту, пошуки більш економних варіантів розміщення об'єктів будівництва, а також забезпечення належного планування населених пунктів – складні і комплексні проблеми. Подальша урбанізація, ускладнення різноманітних соціальних функцій населених пунктів висувають додаткові завдання щодо забезпечення раціональної експлуатації та належної охорони даних земель.

Будівництво, для яких би цілей воно не здійснювалося, повинно враховувати інтереси подальшого розвитку населених пунктів, покращувати виробничі та культурно-побутові умови життя людей та екологічну ситуацію. Забудовники при здійсненні будівництва мають дотримуватися сучасних вимог планування і забудови, а також архітектурних вимог.

Відповідно до ст. 19 Закону України «Про основи містобудування» [1], при розробці містобудівної документації та її реалізації, будівництві і реконструкції підприємств, будинків, споруд, комплексів, та інших об'єктів, суб'єкти містобудівної діяльності зобов'язані дотримуватися встановлених природоохоронним законодавством і нормативно-технічними документами вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, збереження та раціонального використання природних ресурсів, санітарно-гігієнічних вимог щодо охорони здоров'я людини, передбачати заходи для нейтралізації, утилізації, знищення або переробки всіх шкідливих речовин і відходів. Згідно із ст. 27 Основ

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.



законодавства про охорону здоров'я в країні встановлені єдині санітарно-гігієнічні вимоги до планування і забудови населених пунктів [4].

На етапі планування та забудови населених пунктів здійснюється також комплекс заходів по забезпеченню раціонального використання і охорони водних ресурсів, зеленої рослинності і інших об'єктів природного походження. Контроль за дотриманням екологічного законодавства при плануванні і забудові населених пунктів здійснюється державними природоохоронними, містобудівними і санітарними органами.

Крім того, розміщення житлових масивів, промислових підприємств і інших об'єктів повинно виключати несприятливу дію негативних чинників на здоров'я і санітарно-побутові умови життя населення. Екологічні вимоги до розміщення, проектування, будівництва, реконструкції і введення в дію підприємств, споруд і інших об'єктів передбачаються ст. 51 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» [5]. Крім того, ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» містить розділ 10, присвячений саме охороні навколишнього природного середовища [6].

Отже, при плануванні та забудові населених пунктів повинні дотримуватися: а) вимоги в галузі охорони навколишнього середовища; б) застосовуватися заходи щодо санітарної очистки, знешкодження та безпечного розміщення відходів виробництва та споживання; в) нормативи допустимих викидів та скидів речовин і мікроорганізмів; г) відновлення природного середовища, рекультивації земель, благоустрою територій та інші заходи щодо забезпечення охорони навколишнього середовища та екологічної безпеки відповідно до законодавства. На сьогодні, на жаль, відсутній комплексний погляд на забудову земель в межах населених пунктів як вид природокористування. Тим часом рукотворні об'єкти

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

нерухомості, що зводяться в процесі будівництва, завжди безпосередньо взаємодіють з навколишнім природним середовищем.

Зрозуміло, що при здійсненні будівництва на земельних ділянках зберегти вже сформовану природну систему на землі, мабуть, неможливо. Однак це зовсім не означає, що в сфері будівництва принцип сталого розвитку не може мати місце. Навпаки, законодавство про містобудування повинно бути спрямоване не тільки на правове забезпечення створення будівель, споруд та інших об'єктів містобудування, а й на охорону навколишнього середовища та раціональне використання природних ресурсів. Тільки в такому випадку можна говорити про правове забезпечення сталого розвитку території.

Діяльність по забудові земель завжди безпосередньо пов'язана з можливістю порушення природного, існуючого стану навколишнього природного середовища. Перетворення природних об'єктів у процесі забудови земель тягне різні наслідки. По-перше, забудова земель призводить до зміни якісних характеристик природного об'єкта, наприклад, до знищення родючого шару, лісових насаджень, грибів, дикорослих рослин, спустошення надр, затоплення території та інші. По-друге, результатом забудови земель може бути виникнення (зміна) об'єкта правовідносин: з'являється рукотворний об'єкт – будівля, споруда; штучна земельна ділянка, водосховище та ін.

Перетворення природи служить підставою для певних юридичних наслідків (наприклад, виникнення обов'язку щодо рекультивації земель, переведення земельних ділянок з однієї категорії в іншу, поширення на забудовану земельну ділянку відповідного правового режиму). З позиції, скажімо, цивільного законодавства і приватних інтересів різних суб'єктів найважливішим юридичним наслідком трансформації є іммобілізація

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

рухомого майна – будівельних матеріалів і – виникнення об'єкта нерухомості.

Будівництво – потенційно конфліктна діяльність, де стикаються громадські інтереси в збереженні природних об'єктів і сприятливого навколишнього середовища з економічними інтересами в зведенні нових будівель, споруд. Безпосередньо зайнята об'єктом рукотворної нерухомості земельна ділянка зазвичай зазнає руйнування ґрунтового шару і знищення рослинного покриву. Як відомо, навіть підземні споруди в місці «виходу» на земну поверхню і надземні – в місці «прикріплення» руйнують земельну поверхню, ґрунт. Слід також мати на увазі, що будівництво – це не тільки негативно сприяюча на природу діяльність. Позитивну функцію в сфері охорони природи виконують, наприклад, природоохоронні, меліоративні споруди.

Підхід до забудови земель в населених пунктах як виду антропогенної діяльності, що безпосередньо здійснює негативний вплив на стан навколишнього природного середовища, дозволить звернути увагу і враховувати не тільки економічні, а й екологічні інтереси суспільства. На жаль, досі і в юридичній літературі, і в практичній діяльності сформувався підхід до забудови земель (точніше – до будівництва) як виду використання тільки земельної ділянки. Це не відображає екологічну (у широкому сенсі) сутність і значимість такої діяльності.

Будівництво більшою мірою відноситься до агресивних та інтенсивних видів антропогенної діяльності. Зумовленість використання протягом тривалого терміну забудованої земельної ділянки для конкретної мети (безпосередньо пов'язаної з експлуатацією об'єкта нерухомості) свідчить про необхідність врахування екологічних наслідків, починаючи з

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles /2015/n1/15smvmnp.pdf>.

самих ранніх етапів прийняття рішення про забудову земель, у тому числі при визначенні перспектив використання конкретної території.

Тісний та нерозривний взаємозв'язок і взаємозалежність всіх елементів екологічної системи визначає той факт, що забудова земельних ділянок являє собою такий вид використання земель, у процесі якого відбувається комплексний вплив і зміна властивостей багатьох компонентів природного середовища, природних об'єктів. При безпосередньому здійсненні будівельної діяльності змінюється їх якісний стан: відбувається цілеспрямована зміна відповідної частини земної поверхні і розташованих на ній (над і під нею) природних об'єктів.

Як відомо, збереження, відновлення та підвищення родючості ґрунтів стосується передовсім земель сільськогосподарського та лісогосподарського призначення. Це зумовлено цільовим призначенням відповідних земельних ділянок. Оцінка ж якості земель, призначених під забудову, здійснюється за іншими критеріями. Разом з тим охорона ґрунтового шару виступає необхідною умовою охорони земель в сфері містобудування. Взагалі охорона ґрунтів у межах населених пунктів як складова охорони земель характеризується своєю специфікою, що обумовлена цільовим призначенням та використанням відповідних земельних ділянок для містобудівних потреб. Один із головних охоронних заходів ґрунтів при забудові земельних ділянок полягає у знятті верхнього ґрунтового шару, складуванні його та подальшому використанні цієї ґрунтової маси згідно з проектною документацією, наприклад, для благоустрою населеного пункту.

Чинне законодавство передбачає, що власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі. Крім того, при проведенні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту на власних ділянках, вони зобов'язані здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей [7]. Проте діяльність щодо переведення ґрунтового покриву у стан ґрунтової маси може здійснюватися за наявності спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель. Надання такого дозволу врегульоване наказом Держкомзему України "Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок" від 4 січня 2005 р. [8]. Разом з тим, як зазначає Кулинич П. Ф., стосовно земель сільськогосподарського призначення, відокремленість ґрунту від землі є небажаною, що має бути відображено у праві. Тому правова охорона ґрунтів у їх природному стані, тобто як ґрунтового покриву, має бути домінуючим напрямом у земельному законодавстві України [9].

Видається, що процес охорони ґрунтів при використанні земельної ділянки під забудову можна розділити на кілька основних етапів: 1) охорона ґрунтів на етапі, що передуює безпосередньому здійсненню будівництва; 2) охорона ґрунтів при безпосередньому здійсненні будівництва; 3) охорона ґрунтів після закінчення виконання будівельних робіт, в період до здачі об'єкта будівництва в експлуатацію, який включає в себе етап благоустрою території.

На основі вищевикладеного, можна зробити висновок, що охорона земель у сфері містобудування в межах населених пунктів має певну специфіку. Вона пов'язана з тим, що цінність земель в межах населених

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

пунктів визначається іншими критеріями, ніж родючість ґрунтів, і залежить від місця розташування земельної ділянки, її рельєфу, основи ґрунтів, можливості просадки ґрунту, можливості вільного доступу на ділянку, забезпеченості її комунікаціями і т.п. Оскільки основним призначенням земель в межах населених пунктів виступає здійснення забудови, родючість ґрунтів виходить на задній план і не впливає на оцінку цих земель. Отже охорона земель в межах населених пунктів спрямована в першу чергу не на збереження та відновлення родючості ґрунтів, а на захист від забудови, нераціонального використання земель для розміщення житлових, виробничих та інших об'єктів.

#### *Список використаних джерел*

1. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2781-ХІІ // Офіц. вісн. України. – 2003. – № 44. – Ст. 2288.
2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
3. Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду: Закон України від 22.12.2006 № 525-V // Відом. Верхов. Ради України. – 2007. – № 10. – Ст. 88.
4. Основи законодавства про охорону здоров'я: Закон України від 19.11.1992 р. № 2801-ХІІ // Відом. Верхов. Ради України. – 1993. – № 4. – Ст. 19.
5. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон Верховної Ради УРСР від 25.06.1991 р. № 1264-ХІІ // Відом. Верхов. Ради УРСР. – 1991. – № 41. – Ст. 546.
6. Державні будівельні норми України. Планування і забудова міських і сільських поселень. ДБН 360-92 [Електронний ресурс]: затв. наказом

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.

Держкоммістобудування від 17 квітня 1992 р. № 44 // ЛігаЗакон. – Режим доступу : [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN35002.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN35002.html). – Заг. з екрану.

7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768–III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

8. Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) земельних ділянок: наказ Держкомзему від 4 січ. 2005 р. № 1 // Офіц. вісн. України. – 2005. – № 4. – Ст. 236.

9. Кулинич П.Ф. Правові проблеми охорони ґрунтів України / П. Ф. Кулинич // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2009. – № 2. – С. 79-88.

***Шульга М. В., Ігнатенко І. В.***

***Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів***

У статті на підставі аналізу законодавства України досліджуються правові проблеми пов'язані з охороною земель у межах населених пунктів, обґрунтовуються пропозиції спрямовані на їх удосконалення.

***Ключові слова:*** охорона земель, охорона ґрунтів, раціональне використання, містобудівна діяльність, забудова земель.

***Шульга М. В., Ігнатенко І. В.***

***Некоторые правовые вопросы охраны земель в пределах населенных пунктов***

В статье на основании анализа законодательства Украины исследуются правовые проблемы связанные с охраной земель в пределах

▪ Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.



населенных пунктов, обосновываются предложения направлены на их усовершенствование.

**Ключевые слова:** охрана земель, охрана почв, рациональное использование, градостроительная деятельность, застройка земель.

*Shulga M. V., Ignatenko I. V.*

*Some legal issues of land within settlements*

In this article, based on analysis of the legislation of Ukraine, examines legal issues related to protection of lands bordered by settlements, reasons of proposals aimed to improve them.

**Key words:** lands protection, soil protection, rational use, urban development activity, development of lands.

- 
- Деякі правові питання охорони земель у межах населених пунктів / М. В. Шульга, І. В. Ігнатенко // Часопис Національного університету «Острозька академія». Серія «Право». – 2015. – № 1(11) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://lj.oa.edu.ua/articles/2015/n1/15smvmnp.pdf>.