**Лекція: Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення**

**1. Загальна характеристика правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення.**

**2. Землі промисловості;**

**3. Землі транспорту, зв'язку та іншого призначення;**

**4. Землі для потреб оборони.**

**1.** **Загальна характеристика правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення**

Землі промисловості, транс­порту, зв'язку, оборони та іншого призначення складають самостійну категорію. Основним критерієм віднесення земель­них ділянок до цієї категорії є загальна ціль, для якої вико­ристовуються ці землі — створення різного роду об'єктів не­рухомості та їх експлуатації. Об'єднання вказаних земель в рамках даної категорії обумовлено тим, що вони використовуються для спеціальних несільськогосподорських потреб.

**Землями промисловості, транспорту, зв'язку, оборони** та іншого призначення визнаються землі, надані в користування підприєм­ствам, організаціям і установам для здійснення покладених на них спеціальних завдань промислового виробництва, транспор­ту, зв 'язку тощо.

Залежно від конкретних цілей, для яких надаються ці землі, розрізняють наступні основні їх види: землі промисловості, землі транспорту, землі зв'язку, землі оборони, землі іншого призначення.

Земельне законодавство досить детально врегульовує питання використання вказаних земель для будівництва про­мислових підприємств, оборони країни (укріплення, полі­гони, аеродроми тощо), потреб транспорту, електрифікації, гірничих розробок, культурно-побутового обслуговування населення, збереження пам'ятників природи тощо.

Найважливішого ознакою земель промислового призначення є **несільськогосподарське їх використання**. Головною функцією даної категорії земель є їх використання в якості просторово-територіального базиса для розміщення об'єктів нерухо­мості: промисловості, транспорту, енергетики, зв'язку та ін. Тому в пер­шу чергу для вказаних потреб надають землі несільськогосподарського призначення або не придатні для сільського господарства, а в разі відсутності таких земель — сільськогоспо­дарські угіддя гіршої якості.

Головна відмінність правового регулювання використання данної категорії земель полягає в тому, що їх правовий ре­жим, а також правовий режим суміжних земельних ділянок підкоряється режиму експлуатації об'єктів нерухомості, які тісно зв'язані з землею. Іншою особливістю правового режи­му земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення є нормування розмірів земельних діля­нок, шо надаються для використання в несільськогосподарських цілях. Згідно ст. 66 Земельного кодексу розміри земель­них ділянок, що надаються для зазначених цілей, визнача­ються відповідно до затверджених у встановленому порядку норм і проектно-технічної документації, а відведення діля­нок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння. Якщо такі норми не встановлені, то площа земельної ділянки, не­обхідної для обслуговування об'єкта, визначається в проекті його будівництва.

До числа особливостей правового режиму земель даної ка­тегорії належить право підприємств, установ, організацій промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та інших галу­зей надавати невикористовані ними землі за рішенням сільських, селищних, міських Рад у тим­часове користування громадянам, колективним сільськогос­подарським підприємствам, іншим підприємствам, устано­вам і організаціям для сільськогосподарських цілей.

**2. Землі промисловості**

*Поняття земель промисловості.* Землі промисловості як ок­ремий вид категорій земель знаходиться за територією населених пунктів. Це визначається тим, що землі, зайняті про­мисловими підприємствами в містах і інших населених пун­ктах, включаються в склад земель населених пунктів.

**Землями промисловості** визнаються землі, надані для розмі­щення і експлуатації основних, підсобних та допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних путів, інженерних мереж адміністративно-побутових будинків, інших споруд.

При відведенні земель для промислових цілей точно вка­зується призначення певної земельної ділянки, що є підста­вою віднесення цієї ділянки до категорії земель несільськогосподарського призначення.

Розміри земельних ділянок, що надаються для зазначених цілей, визначаються відповідно до затверджених у встанов­леному порядку норм і проектно-технічної документації, а відведення ділянок здійснюється з урахуванням черговості їх освоєння. Земельні ділянки надаються промисловим підпри­ємствам для їх виробничої діяльності і використовуються для розміщення виробничих об'єктів, цехів, складів, проведен­ня комунікацій і інших цілей.

Промислові підприємства зобов'язані використовувати свої земельні ділянки за їх цільовим призначенням, у зв'язку з їх виробничою діяльністю.

Земельні ділянки, що вивільняються підприємствами з видобування корисних копалин, іншими промисловими або транспортними підприємствами на наданих їм у користуван­ня сільськогосподарських землях чи лісових угіддях, повинні бути приведені ними у стан, придатний для використання в сільському, лісовому, рибному господарстві, житловому бу­дівництві або садівництві, а земельні ділянки на наданих у користування інших землях — для використання за призна­ченням.

Навколо промислових підприємств залежно від характеру виробництва повинні створюватися санітарно-захисні зони відповідно до норм, затверджених у встановленому порядку**. В межах цих зон житлове будівницт­во забороняється.**

Комплексні екологічні вимоги при розміщенні, проекту­ванні, будівництві, реконструкції, введенні в експлуатацію підприємств, споруд та інших об'єктів закріплені в Законі України «Про охорону навколишнього природного середо­вища». При розміщенні, техніко-економічному обгрунтуванні проекту, проектуванні, будівництві, реконструкції, введенні в експлуатацію підприємств, споруд в промисловості, сільському господарстві, на транспорті, в енергетиці, вод­ному, комунально-побутовому господарстві, при прокла­денні ліній електропередач, зв'язку, трубопроводів та інших об'єктів, які можуть негативно впливати на навколишнє середовище, повинні виконуватися вимоги екологічної без­пеки і охорони здоров'я населення, передбачатися заходи щодо охорони природи, раціонального використання природних ресурсів, оздоровлення оточуючого природного се­редовища.

У разі розміщення підприємств, споруд та інших об'єктів повинно бути забезпечено виконання вимог щодо охорони навколишнього природного середовища, раціонально­го використання природних ресурсів.

**3. Землі транспорту, зв'язку та іншого призначення**

**Землями транспорту, зв 'язку** та іншого призначення визна­ються землі, надані в користування підприємствам і організа­ціям залізничного, автомобільного, морського, внутрішнього вод­ного, повітряного та трубопровідного транспорту, а також підприємствам і організаціям, що здійснюють експлуатацію ліній електропередач та зв 'язку.

Землі, надані транспорту, перебувають у розпорядженні відповідного відомства і обслуговують:

1) технічно-експлуа­таційні;

2) комерційно-експлуатаційні;

3) господарські;

4) житлово-будівельні;

5)потреби відповідних видів транспорту, зв'язаних з утриманням, реконструкцією, розвитком і удос­коналенням шляхів сполучення.

Розміри земельних ділянок, що надаються для вказаних цілей, визначаються відповідно до затверджених у встанов­леному порядку норм і проектно-технічної документації, а відведення ділянок провадиться з урахуванням черговості їх освоєння.

Землі транспорту використовуються відповідними органа­ми транспорту безпосередньо або надаються у смузі відве­дення на договірних засадах в користування іншим відом­ствам і організаціям, в першу чергу: а) для будівництва під'їздних шляхів, трубопроводів, тощо, б) під склади і організацію складських приміщень, в) для задоволення житлових, будівельних, господарських і культурних потреб робіт­ників і службовців транспорту, г) для обслуговування по­треб пасажирського руху.

**До земель залізничного транспорту** належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

Для забезпечення безпеки руху і експлуатації транспорт­них засобів, безпеки населення, нормальної експлуатації інженерних споруд залізниці зобов'язані дотримуватися по­рядку використання смуги відведення, утримувати земельні ділянки в межах смуги відведення способами, які не повинні наносити шкоду землі як природному об'єкту.

Землі, що використовуються водним транспортом, поділяються на дві категорії:

1) землі, закріплені за органами річкового флоту (пристанські території, землі під затонами, суднобудівельними заводами, соціально-культурними установами тощо); на них поширюється правовий режим земель несільськогосподарського призначення;

2) землі берегової смуги, що мають своєрідне правове ста­новище, яке полягає в тому, що вони переважно не вилуча­ються у землекористувачів, але характеризуються певними обмеженнями прав останніх в інтересах судноплавства.

Землі цивільного повітряного флоту складаються із земель, зайнятих аеродромами, різними технічними спорудами, аеро­маяками, вишками, заводами, майстернями, житловими і службовими будинками, культурно-побутовими приміщен­нями, льотними школами тощо.

Відповідно до ст. 71 Земельного кодексу України, **до земель автомобільного транспорту** належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До **земель дорожнього господарства** належать землі під проїздною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме:

а) паралельні об'їздні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди, вловлюючі з'їзди;

б) майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу;

в) будинки (в тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами;

г) захисні насадження.

Статті 75 і 76 Земельного кодексу встановлюють, що до **земель зв'язку** належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутникові засоби зв'язку.

Землі зв'язку можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній зв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінювальних споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній встановлюються охоронні зони.

**Землями енергетичної системи** визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування електроенергії до користувача.

Землі енергетичної системи можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності.

Уздовж повітряних і підземних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони.

**4. Землі для потреб оборони**

**Землями для потреб оборони** визнаються землі, надані для роз­міщення та постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств і організацій Збройних Сил України, внутрішніх військ інших військових формувань.

Землі надаються в користування військовим частинам для спеціальних цілей. Військова частина, яка одержала землю зобов'язана використати її за прямим призначенням, визна­ченим актом відведення. Міністерство оборони не має права змінювати цільове призначення наданої земельної ділянки. Військовим частинам дозволено, за певних обставин, при умові, що це не зашкодить бойовій підготовці військ і збере­женню військової таємниці, надавати сільськогосподарським підприємствам землі полігонів, аеродромів, та інших об'єктів для сінокосіння, випасу худоби, посівів сільськогосподарсь­ких культур. Таке використання має тимчасовий характер. Відводити зі складу земель спеціального призначення приса­дибні ділянки, городи, сади тощо не дозволяється.

Для землекористувачів військових частин встановлено на суміжних ділянках особливі режими обмеження землекорис­тування: а) заборонений район — територія до 5 км навколо зовнішньої огорожі деяких військових складів. Земельні ділян­ки в межах забороненого району залишаються в користу­ванні сільськогосподарських підприємств, окремих громадян, але з певним обмеженням (забороняється ставити будь-які споруди, що можуть бути загрозою для складів); б) заборон­на зона — територія з особливим режимом користування, зміст якого залежить від характеру об'єкта.

Існує два види заборонних зон:

1) всередині земельних ділянок, зайнятих оборонними об'єктами;

2) на суміжних землекористуваннях (зовнішні оборонні зони).

Загальним обмеженням в межах зовнішніх оборонних зон є заборона ставити будь-які будівлі, споруди, проводити будь-які земельні роботи, прокладати електролінії, будувати водопроводні й каналізаційні мережі, будувати чи знищувати шляхи і переправи, насаджувати чи знищувати насадження тощо.

Порядок надання земель для потреб оборони визначається законодавством України.