**Лекція: Правовий режим земель населених пунктів**

**1. Поняття і склад земель населених пунктів**

**2. Планування використання земель населених пунктів**

**3. Землі міст**

**4. Землі сільських населених пунктів**

**5. Земельні ділянки для індивідуального, житлового, гаражного і дачного будівництва**

**1. Поняття і склад земель населених пунктів**

Землі, зайняті населеними пунктами, призначені для розміщення міст, селищ, сільських населених пунктів. Землями населених пунктів є всі землі в межах сільських, селищних, міських насе­лених пунктів.

***Всі населені пункти підрозділяють на кілька типів*.** В основу їх класифікації покладені наступні критерії: чисельність на­селення, науково-виробнича спеціалізація населеного пунк­ту, значення населеного пункту в системі розселення насе­лення і адміністративно-територіальній будові країни.

Населені пункти діляться на **міські** (міста, селища місько­го типу) й **сільські**.

***Смуга населеного пункту*.** Ці землі обме­жуються від інших категорій земель єдиного земельного фонду встановленням їх адміністративних кордонів, а саме міської, селищної, сільської смуги. Міська смуга є зовнішньою межею міста, що відокремлює його землі від прилеглих земель інших категорій (сільськогосподарського призначення, лісового фонду тощо). Значення цієї смуги полягає в тому, що вона не тільки відділяє землі міст, селищ міського типу, сільських населе­них пунктів, а і є кордоном даного населеного пункту як адміністративно-територіальної одиниці, в межах якої здійснюється компетенція міських, селищних, сільських Рад, та їх виконкомів в області регулювання земельних відносин на підвідомчій їм території.

***Види земель населених пунктів та загальна характеристика їх правового режиму.***Землі населених пунктів (міст, селищ міського типу, сільських населених пунктів) — одна із скла­дових частин єдиного земельного фонду. Ця категорія земель є територіальною базою для забудови житловими, комуналь­но-побутовими, промисловими, транспортними та іншими будівлями та спорудами в цілях задоволення житлово-кому­нальних, культурно-побутових та інших потреб населення, що проживає на цій території.

Землі населених пунктів за своїм цільовим призначенням неоднорідні. **До їх складу** входять: землі міської, селищної та сільської забудови; землі загального користування; землі сільськогосподарського призначення та інші угід­дя; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; землі, зайняті міськими лісами; землі промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення.

Складові частини земель населених пунктів мають різне цільове призначення. Але правовий режим всіх цих видів зе­мель призначений основній задачі — обслуговування різного роду потреб населеного пункту.

Землі міської, селищної та сільської забудови — найбільш важ­лива частина земель населених пунктів. До них відносяться землі, забудовані або які підлягають забудові житловими, культурно-побутовими, адміністративними, діловими, ви­робничими, складськими, релігійними та іншими будівлями та спорудами. Ці землі надаються підприємствам, устано­вам і організаціям для будівництва і експлуатації промисло­вих, виробничих, житлових, культурно-побутових, релігій­них та інших будівель і споруд, а також громадянам для інди­відуального житлового будівництва.

Землі загального користування у містах, селищах і сільських населених пунктах складаються із земель, які використову­ються як шляхи сполучення (площі, вулиці, провулки, про­їзди, проїжджі частини, набережні), для задоволення куль­турно-побутових потреб населення (парки, лісопарки, скве­ри, сади, бульвари, водоймища, пляжі), полігонів для захоронення неутилізованих промислових відходів, полігонів побутових відходів і сміттєпереробних підприємств та інших земель, що призначені для задоволення потреб міста, сели­ща, сільського населеного пункту. На цих землях здійснюється право загального землекористування і більша їх частина не надана конкретним організаціям.

**2. Планування використання земель населених пунктів**

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

Відповідно до Закону України від 17.02.2011 «Про регулювання містобудівної діяльності» **планування і забудова територій** - діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає:

1) прогнозування розвитку територій;

2) забезпечення раціонального розселення і визначення напрямів сталого розвитку територій;

3) обґрунтування розподілу земель за цільовим призначенням;

4) взаємоузгодження державних, громадських та приватних інтересів під час планування і забудови територій;

5) визначення і раціональне взаємне розташування зон житлової та громадської забудови, виробничих, транспортних, рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих, історико-культурних та інших зон і об’єктів;

6) встановлення режиму забудови територій, на яких передбачено провадження містобудівної діяльності;

7) розроблення містобудівної та проектної документації, будівництво об’єктів;

8) реконструкцію існуючої забудови та територій;

9) збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об’єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень;

10) створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури;

10**-1**) створення безперешкодного життєвого середовища для осіб з обмеженими фізичними можливостями та інших маломобільних груп населення;

11) проведення моніторингу забудови;

12) ведення містобудівного кадастру;

13) здійснення контролю у сфері містобудування.

Інструментом державного регулювання планування територій є містобудівна документація, яка поділяється на документацію державного, регіонального та місцевого рівнів.

Містобудівна документація розробляється на паперових і електронних носіях на оновленій картографічній основі в цифровій формі як набори профільних геопросторових даних у державній геодезичній системі координат УСК-2000 і єдиній системі класифікації та кодування об’єктів будівництва для формування баз даних містобудівного кадастру.

Згідно з Земель­ним кодексом (ст.39) всі землі міст, селищ, сільських населених пунктів використовуються за їх проектами планіровки та забудови і планів земельно-господарського уст­рою. Проекти планіровки та забудови міст, селищ, сільських населених пунктів визначають основні напрямки викорис­тання земель для промислового, житлового та іншого бу­дівництва, благоустрою та розміщення місць відпочинку на­селення.

Планування територій на місцевому рівні здійснюється шляхом розроблення та затвердження комплексних планів просторового розвитку територій територіальних громад, генеральних планів населених пунктів і детальних планів території, їх оновлення та внесення змін до них.

Містобудівна документація на місцевому рівні розробляється з урахуванням відомостей Державного земельного кадастру на актуалізованій картографічній основі у цифровій формі в державній системі координат у формі електронних документів, що містять базові і тематичні геопросторові дані.

Порядок обміну інформацією між містобудівним кадастром та Державним земельним кадастром встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Містобудівна документація на місцевому рівні може бути оновлена за рішенням місцевих рад.

Оновлення містобудівної документації передбачає:

1) актуалізацію картографо-геодезичної основи;

2) перенесення з паперових носіїв у векторну цифрову форму;

3) приведення містобудівної документації у відповідність із вимогами законодавства в частині формату зберігання та оброблення даних.

 Склад, зміст, порядок розроблення та оновлення містобудівної документації на місцевому рівні встановлюються Кабінетом Міністрів України у [Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/926-2021-%D0%BF#n8).

**3. Землі міст**

До складу земель міста належать всі землі в межах міста (землі міської забудови, землі загального користування, землі сільськогосподарського використання та інші угіддя, землі, зай­няті міськими лісами, парками, землі залізничного, водного, по­вітряного, трубопроводного транспорту, гірничої промисловості та ін.).

Міська смуга є зовнішньою межею міста, шо відокрем­лює його землі від прилеглих земель інших категорій (сільськогосподарського призначення, лісового фонду тощо). Межа міста визначається проектом планіровкн та забудови міста або техніко-економічним обгрунтуванням розвитку міста. Вона встановлюється і змінюється в порядку, шо виз­начається Верховною Радою України.

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

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

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

Основними функціями державного управління землями міст є: відведення та вилучення земель; державна реєстрація землекористувань і облік земель; контроль та використання землі; вирішення земельних спорів.

Всі міські землі використовуються органами комунального господарства, підприємствами, організаціями, громадянами або надаються в безплатне громадське користування. Юри­дичною підставою для цього є акт про відведення земельної ділянки або договір. Окремі землі загального користування (наприклад, вулиці, сквери тощо) використовуються без оформлення їх актом.

**4. Землі сільських населених пунктів**

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

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення в межах сільських населених пунктів, закріплені за сільськогос­подарськими підприємствами, використовуються для потреб сільського господарства, а ділянки загального користування — для культурно-побутових та інших потреб сільського насе­лення. Земельні ділянки, що перебувають у користуванні дер­жавних, кооперативних і громадських підприємств і установ, використовуються ними за цільовим призначенням.

Землі сільського населеного пункту перебувають у віданні сільської Ради народних депутатів.

Межі сільських населених пунктів встановлюються і зміню­ються районною, міською, в адміністративному підпоряд­куванні якої є район, Радою народних депутатів.

Використання земель сільського населеного пункту здійснюється відповідно до проектів планіровки та забудови даного населеного пункту.

**5. Земельні ділянки для індивідуального, житлового, гаражного і дачного будівництва**

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

Земельні ділянки, що надаються для індивідуального жит­лового будівництва, використовуються для будівництва жит­лових будинків та службово-господарських будівель. Розмір ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) складає: у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара.

Земельна ділянка, відведена під житлове будівництво по­винна бути використана за призначенням в терміни, вста­новлені органами місцевого самоуправління. При перевищенні встановленого терміну органи місцевого самоврядування за­стосовують до забудовника санкції, передбачені законодав­ством.

Земельні ділянки для дачного будівництва використовують­ся для будівництва житлового будинку, господарських буді­вель і організації відпочинку, а також для вирощування овочів, ягід, фруктів, квітів. Розмір земельних ділянок для індивідуального дачного будівництва не повинен перевищу­вати 0,1 гектара.

Земельні ділянки, надані для гаражного будівництва, ви­користовуються для спорудження будівель, необхідних для зберігання і обслуговування автомобілей, інших видів транс­порту. Розмір земельних ділянок для будівництва індивіду­альних гаражів — не більше 0,01 гектара.