

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»
ФАКУЛЬТЕТ ЦИВІЛЬНОЇ ТА ГОСПОДАРСЬКОЇ ЮСТИЦІЇ
Кафедра цивільного права

Серія: Навчально-методичні посібники

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ

Навчально-методичний посібник

Освітньо-професійна програма підготовки здобувачів вищої освіти ступеня магістра на
факультеті цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»
галузь знань – 08 Право
спеціальність – «081» Право

*За редакцією завідуючого кафедри цивільного права, доктора юридичних наук,
професора Є. О. Харитонова, кандидата юридичних наук, доцента Кривенко Ю. В.*

Одеса
Фенікс
2020

Колектив авторів:

Харитонов Є. О. – д.ю.н., професор, завідувач кафедри цивільного права НУ «ОЮА»

Адаховська Н.С. – к.ю.н., доцент кафедри цивільного права НУ «ОЮА»

Колодін Д.О. – декан факультету цивільної та господарської юстиції, к.ю.н., доцент кафедри кримінального права НУ «ОЮА»

Колодіна А.С. – к.ю.н., доцент кафедри криміналістики НУ «ОЮА»

Кривенко Ю. В. – к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права НУ «ОЮА»

Некіт К.Г. – к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права НУ «ОЮА»

Федоров В.А. – к.ю.н., доцент кафедри кримінального права НУ «ОЮА»

Токарева В.О. – к.ю.н., доцент, доцент кафедри цивільного права НУ «ОЮА»

Спасова К. І. – асистент кафедри цивільного права НУ «ОЮА»

Рекомендовано до друку рішенням Навчально-методичної ради

Національного університету «Одеська юридична академія»

(протокол № 4 від 5 березня 2020 року)

Рецензенти:

Діденко Л.В. – доктор юридичних наук, доцент кафедри цивільного і господарського права та процесу Міжнародного гуманітарного університету;

Резніченко С.В. – кандидат юридичних наук, професор кафедри цивільно-правових дисциплін Одеського державного університету внутрішніх справ.

*За редакцією завідувача кафедри цивільного права,
доктора юридичних наук, професора Є. О. Харитонова,
кандидата юридичних наук, доцента Кривенко Ю. В.*

Ц58 Цивільно-правове регулювання забудови : навч.-метод. посібник [Електронний ресурс] / [Є. О. Харитонов, Н.С. Адаховська, Д.О. Колодін та ін.] – Одеса : Фенікс, 2020. – 120 с. **Режим доступу:** (Сер. «Навчально-методичні посібники»).

ISBN 978-966-928-516-4

У навчально-методичному посібнику містяться матеріали, що відповідають навчальній дисципліні «Цивільно-правове регулювання забудови», розробленій відповідно до програми для здобувачів вищої освіти ступеня магістр (І курс факультету цивільної та господарської юстиції Національного університету «Одеська юридична академія»). Навчально-методичний посібник містить програму навчальної дисципліни з методичними вказівками за кожною темою, плани практичних занять і завдання для самостійної роботи, наведено перелік рекомендованої літератури, яка може бути використана при підготовці до практичних занять та іспиту.

Навчально-методичний посібник розрахований на здобувачів вищої освіти та науково-педагогічних працівників вищих юридичних навчальних закладів.

УДК 347.132:349.442(477)(073)

ISBN 978-966-928-516-4

© Колектив авторів, 2020

ВСТУП

Навчально-методичний посібник «Цивільно-правове регулювання забудови» допомагає студентам застосовувати на практиці здобуті теоретичні знання, розв'язувати прикладні завдання та набути досвіду складання правових документів відповідно до норм матеріального права.

Метою курсу «Цивільно-правове регулювання забудови» є підготовка студентів до вирішення питань правового регулювання забудови. Враховуючи те, що під час виникнення правовідносин з забудови слід враховувати ряд проблемних питань в сфері різних галузей права. Одним з основних питань, що виникають є існування подвійного законодавства, що регулює ці питання. Цивільне та земельне законодавство містять норми про укладення цивільно-правових правочинів, і під час реалізації права на набуття у власність земельної ділянки для житлової забудови таким шляхом виникає запитання, яке ж законодавство потрібно використовувати, аналогічне питання виникає і щодо застосування норм цивільного та житлового права.

Програма складається з 7 лекцій-розділів курсу «Цивільно-правове регулювання забудови», містить лекційні питання і методичні рекомендації стосовно підготовки та проведення семінарських (нетеоретичних) занять, прикладні завдання, контрольні запитання, список нормативно-правової та навчальної літератури. Практичні завдання складаються з теоретичних і практичних запитань, побудовані на матеріалах судочинства і спрямовані на поглиблене вивчення засвоєного матеріалу. Головним завданням посібника є сприяння розвитку творчого правового мислення, що допоможе на якісно новому рівні закріпити здобуті знання, систематизувати їх відповідно до досвіду застосування норм цивільного, житлового та земельного законодавства України. Посібник розрахований на студентів вищих навчальних закладів, викладачів, слухачів курсів підвищення кваліфікації та практикуючих юристів. Перш ніж перейти до вивчення курсу перед переліком тем студенту пропонується ознайомитися з робочою програмою курсу та приведеними методичними рекомендаціями.

Методи навчання та засоби діагностики результатів навчання: у процесі викладання навчальної дисципліни «Цивільне правове регулювання забудови» для активізації навчально-пізнавальної діяльності студентів передбачене застосування як активних, так і інтерактивних навчальних технологій, серед яких: лекції проблемного характеру, міні-лекції, робота в малих групах, семінари-дискусії, мозкові атаки, кейс-метод, презентації, метод проектної роботи.

ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

НАЗВА ТЕМ	Кількість годин			
	денна форма			
	усього	у тому числі		
		лекц. з.	практ.з.	сам. р.
Норми цивільного, житлового та земельного законодавства в сфері будівництва: проблеми взаємодії	8	2	-	6
Теоретичні та практичні проблеми забудови територій: цивільно-правовий аспект	8	2	2	4
Правове регулювання набуття земельної ділянки для житлової забудови за цивільно-правовими правочинами	8	2	4	4
Правовий статус забудовника, як головного суб'єкта права на забудову	8	2	2	4
Правові підстави визнання забудови самочинною	10	2	4	4
Цивільно-правові наслідки самочинної забудови та цивільно-правова відповідальність	12	4	2	6
	4	-	-	4
Всього	58	14	14	30

ТЕМИ ЛЕКЦІЙ

Лекція 1. Норми цивільного, житлового та земельного законодавства в сфері будівництва: проблеми взаємодії

Рекомендована кількість годин – 2 години

План:

1. Загальна характеристика законодавства, щодо забудови
2. Взаємодія норм цивільного та житлового законодавства, щодо питань забудови
3. Взаємодія норм цивільного та земельного законодавства, щодо питань забудови
4. Колізійні норми цивільного, земельного, житлового законодавства

Основний зміст

1. Будівництво об'єктів різного призначення – невід'ємна складова частина буття сучасної людини. Так, галузь будівництва є базовою на макроекономічному рівні, її стан свідчить про розвиток конкретного суспільства. Практично кожна людина за життя стикається з потребою в побудові певного архітектурного об'єкта або вдається до придбання об'єкта будівництва. Категорія «збудова» широко вживається в текстах нормативно-правових актів, однак зміст, що вкладається в дане поняття, не є очевидним. Коректне ж його визначення важливе для ефективної реалізації нормативних приписів, що регулюють питання реалізації права на забудову. Отже, дослідження сутності забудови є актуальним для науки цивільного права.

Сьогодні в будівельному комплексі України хоча й спостерігається поступова стабілізація ситуації, проте існує обмеженість ресурсів інститутів житлового кредитування та інфраструктури ринку житла, високий рівень ризиків і витрат на цьому ринку. Крім того, доступність житла широким верствам населення обмежують ціни на житло, які постійно зростають, що пов'язано з високим ступенем монополізації житлового будівництва і є наслідком непрозорої системи надання земельних ділянок та високих адміністративних бар'єрів, щодо отримання дозволів на будівництво житла. Розбалансованість інституцій та механізмів розвитку і регулювання вітчизняного ринку житла проявляється через такі проблеми: повільна адаптація ринкових інституцій та інститутів до умов вітчизняної системи господарювання; незадовільна модифікація старих і формування ринкових інститутів; неузгодженість системи регулювання ринку

житла, інституцій та інститутів з традиційними економічними відносинами; відсутність комплексного бачення концептуальних засад інституціонального забезпечення розвитку та регулювання ринку житла. Тобто, на сучасному етапі розвитку українського ринку житла йому притаманні всі риси «дикого» ринку з усіма сплесками та обвалами цін, непомірними ризиками та невідомими правилами гри. Отже, вітчизняний ринок житла сьогодні функціонує в перехідній економіці, що й відрізняє його від ринків житла, які функціонують у країнах з розвинутою ринковою економікою. Саме це й вимагає його додаткового вивчення з метою обґрунтування напрямів розвитку.

2. Житлові права людини, як відомо, є суб'єктивними правами, адже це можливість мати житло у власності чи отримати його за договором найму з державного чи громадського фонду, користуватися житлом і вимагати від зобов'язаних суб'єктів забезпечення реалізації цього права в повному обсязі. Потреби в житлі супроводжують людину і громадянина практично все життя. Водночас реальні механізми забезпечення та захисту даної групи прав у різних державах, так само як і стосовно певних категорій населення в межах однієї держави значно відрізняються. Право на житло, право на недоторканність житла або іншого володіння особи, право приватної власності на житло та ін. , а також відповідні гарантії їх забезпечення знайшли належне закріплення у конституціях, конституційних та інших актах держав і, звісно, підзаконних нормативно-правових актах у цій сфері. Тобто кожна особа має право на безперешкодне користування своїм майном, а також задекларовано право власника володіти, користуватись та розпоряджатись належним йому майном, на власний розсуд здійснювати щодо свого майна будьякі дії, вчиняти будь-які угоди, відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Закріплення групи житлових прав людини стало результатом імплементації Загальної декларації прав людини 1948 року, Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, Міжнародного пакту про громадянські і політичні права 1966 року тощо. При цьому у країнах Західної Європи та США існує чимало програм соціального житла, які реалізуються як на загальнодержавному, так і на регіональному (муніципальному) рівнях. Слід зазначити, що заходи, спрямовані на забезпечення соціальним житлом є частиною більш широких програм, спрямованих на забезпечення населення доступним житлом. Останні спрямовані на більш широкі верстви населення, тоді як програми щодо соціального житла спрямовані на малозабезпечених та соціально-вразливих громадян, які не здатні забезпечити себе житлом. Соціальне житло – це найчастіше малогабаритні квартири в типових будинках, хоча розміри і зручності такого житла сильно

змінюються від країни до країни, а іноді і від міста до міста. Держава в тій чи іншій формі володіє ними і здає в оренду на пільгових умовах малозабезпеченим громадянам, іноді таке житло можна викупити в держави за прийнятною ціною. Аналізуючи досвід зарубіжних країн можна виділити три основні схеми фінансування доступного житла: 1) американська схема (США, Австралія і Канада, Великобританія) – базується на іпотечному кредитуванні за умов федеральної підтримки (відсоткова ставка 2, 5 – 8 %, кредит видається на 70 % від вартості нерухомості, що зумовило загальну кредиторську заборгованість у США по іпотеці близько 3 трлн. дол.); 2) німецька схема – заснована на системі будівельно-ощадних кас (БОК). Дана система набула поширення у всій Європі, але тут слід розрізняти власне іпотеку за німецьким типом, коли задіяний банк, і БОК в чистому вигляді – юридично товариства взаємного кредиту, некомерційні і контрольовані державою житлові товариства, що користуються власними активами, не заперечуючи залучення коштів інвесторів; 3) китайська схема – базується на житлових акціонерних товариствах (ЖАТ), які прийшли на зміну житловим зобов'язанням державних підприємств перед власними працівниками. Це комерційні організації, незалежні від держави, яким державні підприємства передали свій житловий фонд. Житлові витрати виводяться з бюджету підприємства, житло або здається в оренду, або продається, а за рахунок виключення з бюджету підприємства витрат на придбання і утримання житла формується ресурс для підвищення зарплати співробітникам, що компенсує їм витрати на оренду чи придбання житла за ринковими цінами. Фінансування схем здійснюється комерційними банками. Конвергенція та інтеграція існуючих правових систем сприяла активізації розвитку міжнародної судової практики з питань захисту і гарантування недоторканності житла або іншого володіння особи в контексті відповідності стандартам захисту прав людини. Певним прогресивним кроком на цьому шляху стали ратифікація Україною 17 липня 1997 року Конвенції про захист прав і основоположних свобод 1950 року та основних протоколів до неї, а також з урахуванням наявності значної кількості рішень Європейського суду з прав людини, які стосуються захисту права людини на недоторканність житла та інших – прийнято Закон України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського Суду з прав людини» від 23 лютого 2006 року. Вивчення практики Європейського суду з прав людини щодо застосування ст. 8 Конвенції дозволяє підкреслити, що поняття «житло» тлумачиться у рішеннях Європейського суду з прав людини значно ширше ніж у вітчизняному праві і включає: 1) житлове приміщення (окремі квартири та житлові будинки), в якому проживає заявник; 2) будинок, який належить іншій особі, якщо людина проживає в ньому протягом значного періоду або на щорічній ос-

нові; 3) місце, де особа переважно мешкає, навіть якщо воно облаштоване нею під житло з порушенням національного законодавства, зокрема, будинок-фургон, в якому збиралася жити особа на землі, яке вона придбала з цією метою; 4) літні будинки та будинки для проведення відпустки; 5) конкретне місце проживання, щодо якого особа мала достатньо тривалі зв'язки, навіть якщо вона не проживала у ньому протягом тривалого часу; 6) приміщення особи, яке пов'язане з її професійною діяльністю (діловий офіс типу адвокатського); 7) житло фізичної особи, яке водночас є офісом очолюваної нею компанії; 8) офіційний офіс компанії, її філій або службових приміщень

3. Земельне право є самостійною галуззю права, має свій предмет і метод регулювання. В той же час земельне право – не відособлене право, бо має цілий ряд питань, за якими стикається з іншими галузями права.

Застосування норм земельного права тісно пов'язується із застосуванням правових норм інших галузей права, а також враховуються принципи цих галузей.

Важливе значення для земельного права має його зв'язок з цивільним правом. Цей зв'язок визначається спільністю соціально-економічної природи земельних та цивільних відносин. Правові норми земельного та цивільного права тісно переплітаються в питаннях земельних та майнових відносин, що обумовлено зв'язком права на земельну ділянку з правом на посіви, будівлі, що знаходяться на земельній ділянці, в праві обмеженого користування чужою земельною ділянкою для проходу, проїзду, в судовому захисті земельних прав, відшкодуванні збитків, спричинених порушенням земельних відносин. Досить тісний зв'язок існує між земельним правом і водним, гірським і лісовим правом. На базі спільності ознак, які властиві галузям земельного, водного, гірського, лісового права, сформувалось природноресурсове право як сукупність правових норм, що регулюють відносини щодо використання і охорони земель, вод, надр, лісів з метою задоволення економічних потреб суспільства і охорони навколишнього природного середовища.

Реалізація земельної реформи в Україні й пов'язана з нею трансформація земельних відносин обумовили суттєві зміни їх змісту й характеру, що потребує нових підходів до регулювання сучасних земельних відносин. Ідеться, зокрема, про забезпечення оптимального співвідношення публічно-правових і приватноправових засад як специфічних засобів впливу на учасників земельних відносин. Проблеми такого співвідношення підходів до регламентації суспільних відносин останнім часом суттєво актуалізуються у зв'язку з переходом економіки країни до ринкових відносин, зменшенням питомої ваги планово-

адміністративних засад в економіці країни, розширенням договірної форми використання природних ресурсів, закріпленням рівноправних форм власності на окремі природні ресурси та ін. У сфері правового регламентування земельних відносин на сучасному етапі взаємодія публічно-правових і приватноправових способів впливу на учасників земельних відносин має як практичне, так і теоретичне, концептуальне значення. Земельно-правова література сьогодення з приводу співвідношення публічного і приватного в земельному праві містить різні точки зору, часто навіть протилежні. Віддаючи перевагу в одних випадках публічно-правовим засадам, в інших – приватноправовим, науковці при цьому наводять різні аргументи. Безперечно, що з радянських часів в умовах виключного права державної власності на землю, коли земельні ділянки надавалися підприємствам, організаціям, установам і громадянам на підставі адміністративно-правового акта лише в користування (постійне або тимчасове), питання щодо приватноправового підходу до регулювання земельних відносин взагалі не виникало. Усталеною вважалася позиція, коли земельне право розглядалося виключно як його публічна галузь. Окремі положення, які стосувалися договірного оформлення використання громадянами земельних ділянок під житлову забудову в населених пунктах, становили виняток із загального правила. У складі публічно-правових засад регламентації земельних відносин на той час головне місце займали правові приписи, які регулювали відносини права власності на землю у сфері державного управління земельним фондом, охорони земель тощо. У сучасному земельному праві України теж зосереджено значну питому вагу права як-то: публічного; державне управління використанням та охороною земель, державна й комунальна власність на землю, постійне користування землею, охорона земель, державний земельний кадастр та ін. Крім того, земельному праву притаманні такі публічно-правові засади, що стосуються встановлення державою цільового призначення й категорій земель, державного земельного контролю, земельного кадастру, моніторингу земель тощо. Важливо наголосити, що визначальне, передусім публічно-правове значення для земельного права мають відповідні положення Конституції України. Так, конституційна норма (ст. 14), що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, безперечно, за своїм змістом і характером є публічно-правовою. З урахуванням того, що вона знайшла своє текстуальне відбиття і в ст. 1 Земельного кодексу України, можна стверджувати, що конституційно-правовий припис безпосередньо імплементовано в земельне законодавство. Є й інші приклади логічної трансформації конституційно-правових норм у галузеве законодавство, причому за своєю сутністю вони можуть бути не тільки публічно-правовими, а й приватноправовими. Слід зазначити, що правова рег-

ламентация земельних відносин не вичерпується лише публічно-правовими приписами. Для земельного права України характерною є також наявність і приватноправових інститутів. Ідеться про регламентування приватної власності на землю, орендних та інших договірних відносин, відносин добросусідства та ін. Як бачимо, характерна особливість сучасних земельних відносин полягає в тому, що вони регулюються одночасно з урахуванням і публічного, і приватного підходів. Поділ галузей і методів вітчизняного права на публічні і приватні має досить умовний характер. Наприклад, у цивільному праві теж чимало імперативних приписів, хоча ця галузь і є суто приватною. У той же час зараз у земельному праві, яке раніше традиційно поєднувалося з публічним, активно розвиваються підприємницькі, ринкові, договірні відносини, засновані на різноманітних формах державного втручання. Можна вважати, що, з одного боку, земельні відносини, маючи соціальну, демократичну спрямованість, тяжіють до публічних форм впливу, а з другого - земельне право одночасно припускає й приватноправові методи. На сьогодні практичного значення набуває проблема розмежування і взаємодії земельного й цивільного права і законодавства України щодо регулювання земельних відносин, тим більше з огляду на те, що в низці статей Земельного кодексу України одночасно передбачено, приміром, недопустимість приватизації окремих земель і в той же час можливість укладення цивільно-правових договорів та інших правочинів стосовно землі. Концептуальними положеннями Цивільного кодексу України, які безпосередньо стосуються земельних відносин, треба вважати його статті, що визначають стан земель, та можливість участі земельних ділянок у ринковому обороті тощо. Так, ст. 181 ЦК України до нерухомих речей (нерухомості) відносить земельні ділянки. Право власності на землю (земельну ділянку) врегульовано приписами, зосередженими у гл. 27 цього Кодексу. Праву користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб і забудови присвячені відповідно статті 33 і 34. Існують і більш загальні норми Цивільного кодексу України, що впливають на регламентацію відносин щодо охорони й використання земель. У ст. 11 ЦК України «Підстави виникнення цивільних прав і обов'язків» передбачається, що у випадках, установлених актами цивільного законодавства, цивільні права й обов'язки можуть виникати з рішення суду, яке може бути винесено судом, наприклад, при оскарженні підсумків конкурсу чи аукціону земельних ділянок. Про що йдеться і в ст. 135 Земельного кодексу України. Відмежування на початку ХХІ ст. земельного права від цивільного, розвиток його соціального призначення й підвищення ролі в суспільстві дало поштовх до набуття ним специфічних рис, які віддзеркалюються як на його формуванні, так і на процесуальних формах реалізації. Пріоритетність земельних норм перед циві-

льно-правовими стосовно регламентування земельних відносин визнається й Цивільним кодексом України. Так, у його ст. 9 передбачено, що положення ЦК застосовуються до врегулювання відносин, що виникають у сфері використання природних ресурсів та охорони довкілля, якщо вони не регламентовані іншими актами законодавства. Розмежування публічно-правових і приватноправових засобів регулювання земельних відносин безпосередньо пов'язано з формуванням концепції співвідношення земельного і цивільного законодавства, яке має бути оптимальним і відбивати об'єктивні соціально-економічні умови. Викладене може бути проілюстровано на прикладі, пов'язаному з набуттям права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами. Чинний Земельний кодекс України прямо передбачає можливість купівлі-продажу земельних ділянок. Наприклад, ст. 130 ЗК України, визначаючи вичерпне коло потенційних покупців земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, закладає правові засади для відчуження відповідних земельних ділянок шляхом укладення договору їх купівлі-продажу. Як підставу набуття права власності на земельні ділянки ст. 131 ЗК України називає цивільно-правові угоди, як-то: міна, рента, дарування, успадкування та ін. Даною нормою також передбачено, що укладення названих правочинів здійснюється згідно з Цивільним кодексом України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. Як бачимо, залучення цивільно-правових норм до регламентації земельних відносин свідчить, що в зазначену сферу впроваджуються приватноправові засади. У той же час варто підкреслити, що відчуження земельних ділянок за цивільно-правовими угодами здійснюється в межах ринку земель, який знаходиться в стадії формування й легалізація якого пов'язана з прийняттям Закону України «Про ринок земель». У правовій літературі ринок земель визначають як урегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі дотримання органами державної влади й органами місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також набуття й реалізації фізичними та юридичними особами й державою гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування й функціонування інфраструктури ринку землі, державного й самоврядного його регламентування на національному, регіональному й місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників цього ринку. Аналіз відповідних правових приписів, щодо укладення цивільно-правових правочинів про відчуження земельних ділянок свідчить, що їх регламентація характеризується не тільки приватноправовим, а й публічно-правовим підходом. Це стосується, зокрема, форми, змісту й порядку укладення відповідних цивільно-правових угод, яким притаманна своя специ-

фіка. Наприклад, особливості набуття за цивільно-правовими угодами окремих земельних ділянок полягають у тому, що останні можуть відчужуватися виключно за договорами купівлі-продажу. Це стосується передусім земельних ділянок державної й комунальної власності, щодо яких, як слушно зазначає А. М. Мірошниченко, законодавство не передбачає можливості їх відчуження за іншими правочинами. Не випадково угоди із земельними ділянками, що перебувають у державній або комунальній власності, у правовій доктрині іноді називають публічно-правовими. Правознавці публічно-правовий договір визначають як правовий акт-правочин організаційно-регулюючого характеру, за яким одна сторона бере на себе певні обов'язки, визначені правочином, а інша сторона (суб'єкт публічного права) зобов'язується реалізувати в інтересах контрагента відповідні публічні повноваження в межах своєї компетенції або передати (делегувати) право на їх здійснення. Між тим не варто ігнорувати триєдиний характер землі, відображений у ст. 5 Земельного кодексу України як самостійний принцип земельного законодавства. Земля – це перш за все основа життя й діяльності людини, природний об'єкт, важливий складник природи. Земельний кодекс України й видані на його підставі акти земельного законодавства ґрунтуються на врахуванні ролі землі як засобу виробництва в сільському й лісовому господарстві, а також основи здійснення господарської та іншої діяльності на території України. У той же час земельна ділянка – це нерухоме майно, місце розташування інших об'єктів нерухомості, об'єкт права власності та інших прав, у тому числі й речових. Саме у зв'язку з цим у правовій регламентації суспільних відносин щодо землі і земельних ділянок своєрідно поєднуються публічно-правові, екологічні і приватноправові, цивільні засоби впливу. Пріоритет земельного права перед цивільним поєднання публічних і приватних засобів впливу на учасників земельних відносин має бути зафіксованим земельним законодавством України

4. У правовій доктрині проблематика класифікації правових колізій є ґрунтовно розробленою. Класифікації правових колізій поділяються за такими основними критеріями: залежно від властивостей та особливостей норм, що конфліктують (темпоральні, просторові, ієрархічні, а також змістовні), з позиції системи права та системи законодавства, із врахуванням ступеню зіткнення правових норм (суперечності та відмінності), також наявні та приховані колізії. Колізії також можуть поділятися за видом суспільних відносин на цивільно-правові, кримінально-правові, і, звичайно, земельно-правові тощо. На наш погляд, такий поділ є з точки зору системи права дуже умовним і великого практичного значення не має, адже поділ права на галузі здійснюється за критерієм

кола врегульованих суспільних відносин. Враховуючи, що при колізії обидві норми «за визначенням» регулюють ті самі відносини, їхня належність до однієї галузі права не викликає сумнівів. З іншого боку, певне значення має галузева належність актів законодавства, до яких вміщені відповідні норми. Така належність у певних випадках має значення при наданні певній нормі переваги. Наприклад, норми щодо правового режиму земель, вміщені до земельного законодавства, зазвичай будуть мати перевагу над нормами, вміщеними до Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), в силу положень ст. 9 ЦК України, за якими «положення цього Кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів ... якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства» хоча положення ст. 9 не можна, на наш погляд, сприймати абсолютно.

Цивільний кодекс України та Земельний кодекс України містять багато схожих норм, які регулюють одні і ті ж питання, що стосуються укладення цивільно-правових договорів, але таке явище є негативним.

На нашу думку, необхідно уточнити предмет їх правового регулювання, оскільки дублювати одні і ті ж самі положення в обох кодексах недоцільно. Зробити це, безперечно, досить складно не лише з правових причин, але й із суб'єктивних, оскільки прихильники цивільно-правового підходу у правовому регулюванні та прихильники земельно-правового підходу не захочуть поступитися своїми позиціями, які містяться у кодексах.

Вважаємо, що право власності на землю та правочини щодо переходу права на земельну ділянку повинні регулюватися нормами спеціального законодавства, тобто нормами Земельного кодексу України, предметом регулювання якого є особливий об'єкт – земельна ділянка.

Отже, існування подвійного законодавства, норми якого регулюють питання укладення цивільно-правових правочинів щодо земельної ділянки для житлової забудови є негативним явищем та потребує законодавчого уточнення. Крім цього, так як вони мають однакову юридичну силу, то потрібно надати перевагу якомусь одному із кодексів, щоб уникнути виникнення правової плутанини.

Під час укладення цивільно-правових правочинів щодо земельної ділянки для житлової забудови норми земельного законодавства мають використовуватися як спеціальні, дотримання яких є обов'язковим. Що ж стосується норм цивільного законодавства, то в цьому випадку вони є загальними і мають враховуватися. Тому, вважаємо за доцільне доповнити Земельний кодекс України спеціальною нормою, яка буде вказувати, що під час укладення цивільно-

правових правочинів щодо земельної ділянки обов'язково та в першу чергу мають дотримуватися вимоги Земельного кодексу України.

Список рекомендованої літератури:

1. Харитонов Є. О. Цивільне право України : підруч. / Є. О. Харитонов, О. В. Старцев. – [2-е вид. , перероб. і доп.]. – К. : Істина, 2007. – 816 с.
2. Ходико Ю. Є. Об'єкт іпотечного правовідношення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12. 00. 03 / Юрій Євгенович Ходико. – Х., 2011. – 20 с.
3. Цивільне законодавство України (основні категорії, принципи та концепти) : моногр. / авт. кол. ; за заг. ред. Є. О. Харитонова. – Одеса : Фенікс, 2012. – 344 с.
4. Цивільне право : підручн. : у 2 т. , т. 2. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, Т. І. Бєгова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – 816 с.
5. Цивільне право України (традиції та новації) : моногр. / авт. кол. ; за заг. ред. Є. О. Харитонова, Т. С. Ківалової, О. І. ХаритонОВОЇ ; наук. ред. Н. Ю. Голубєва. – Одеса : Фенікс, 2010. – 700 с.
6. Цивільне та сімейне право України : підруч. / ред. Є. О. Харитонов, Н. Ю. Голубєва. – К. : Правова єдність, 2009. – 968 с.
7. Цивільний кодекс України : науково-практ. коментар / Є. О. ХаритонОВА, Ю. Л. Бошицький, Р. О. Стефанчук та ін. ; за заг. ред. Є. О. ХаритонОВА, О. І. ХаритонОВОЇ, Н. Ю. ГолубєВОЇ. – К. : Правова єдність, 2008. – 740 с.

Лекція № 2. Теоретичні та практичні проблеми забудови територій: цивільно-правовий аспект

Рекомендована кількість годин – 2 години

План

1. Поняття забудови
2. Про планування і забудову територій
3. Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови
4. Система планування розвитку територій населених пунктів
5. Правові аспекти здійснення забудови в Україні в сучасних умовах

Основний зміст

1. Термін «збудова» широко використовується і в цивільному законодавстві. Ч. 1 ст. 375 ЦК України визначає загальні засади здійснення права власни-

ка земельної ділянки на забудову, а саме «власник земельної ділянки має право не тільки зводити на ній будівлі та споруди, а й створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам». Надалі ст. 395 ЦК України, врегульовуючи перелік речових прав, називає право користування чужою земельною ділянкою для забудови; у ст. 413 ЦК України визначено підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Одночасно ст. 90 ЗК України закріплює право власників земельних ділянок зводити житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Також у ЗК України згадується «житлова та громадська забудова» (ст. 38). Отже, в цивільному законодавстві закріплено суб'єктивне право забудови земельної ділянки (власної або чужої) з різним переліком об'єктів даного права, однак не визначено обсяг самого поняття забудови. У літературі також відмічається, що як і Цивільний кодекс України, так і Земельний кодекс України, розкриваючи зміст «права на забудову земельної ділянки», не враховують норми містобудівного законодавства. Слід зазначити, що профільний Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» серед закріплених у ст. 1 термінів не називає і не розкриває значення забудови. Не містив визначення забудови і попередній Закон «Про планування та забудову територій». Відповідно до Словника української мови під забудовою мається на увазі спорудження будівель на якій-небудь ділянці. Залежно від функціонального призначення забудови, характеру ділянок, орієнтації, розпланування, віку створення будівель виділяють: житлову і виробничу, малоповерхову, багатоповерхову і змішану, квартальну і вільну, рядкову і периметральну, історичну і традиційну, регулярну і іррегулярну, меридіональну і широтну, суцільну і садибну забудови тощо.

О. Квасницька доводить, що «забудова» є комплексною категорією, оскільки одночасно застосовується в галузях земельного, цивільного, господарського, адміністративного права. На думку дослідниці, правова природа забудови не може бути розглянута лише в контексті цивільного, земельного законодавства або законодавства про охорону культурної спадщини. Поряд із терміном «забудова» нерідко зустрічаємо й категорію «будівництво». Відповідно до термінології, що використовується в юридичній літературі (наприклад, «Земельний закон не виділяє пріоритетність житлового будівництва чи громадської забудови»

2.«Право на будівництво нерухомого майна (забудову) мають власники земельних ділянок», забудова та будівництво нерідко використовуються як синоніми. Будівництво – зведення архітектурного об'єкта, який у разі його відповідності проекту, вимогам будівельних норм, державних стандартів, норм і пра-

вил приймається в експлуатацію і підлягає реєстрації. Так, О. Квасницька зазначає, що зміст забудови включає не тільки розміщення об'єктів будівництва, а й здійснення будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування та технічне переоснащення підприємств. Серед причин неузгодженості термінології перш за все необхідно виділити збереження пережитків радянського підходу до забудови, монополію на визначення обсягів, принципів здійснення та форми якої мала держава. Через це діяльність із забудови фактично отримала окремі правові режими в залежності від суб'єкта забудови. Так, будівництво, здійснене фізичними особами, капітальне будівництво в містах та забудова, що здійснюється комунальними і державними силами (в тому числі будівництво доріг, комунікацій тощо), отримали фактично самостійні правові режими, які існують у відриві від загальних норм цивільного права щодо здійснення права на забудову. Немає однозначного співвідношення даних понять у чинному законодавстві. Так, згідно зі ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» під архітектурною діяльністю розуміється «діяльність зі створення об'єктів архітектури, яка включає творчий процес пошуку архітектурного рішення та його втілення, координацію дій учасників розроблення всіх складових частин проектів із планування, забудови і благоустрою територій, будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту) будівель і споруд, здійснення архітектурно-будівельного контролю і авторського нагляду за їх будівництвом, а також здійснення науково-дослідної та викладацької роботи у цій сфері». Забудова і будівництво розглядаються законодавцем як окремі складові частини архітектурної діяльності в Україні. Так, ст. 4 Закону «Про архітектурну діяльність» визначає будівництво як складову частину комплексу робіт, пов'язаних зі створенням об'єкта архітектури, що охоплює нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта. Свідоме обрання такого підходу законодавцем підтверджується і текстом ст. 10 цього ж Закону, згідно з якою «для забезпечення під час забудови територій, розміщення і будівництва об'єктів архітектури додержання суб'єктами архітектурної діяльності затверджені містобудівної та іншої проектної документації, вимог вихідних даних, а також із метою захисту державою прав споживачів будівельної продукції здійснюється в установленому законодавством порядку державний архітектурно-будівельний контроль та нагляд». Згідно зі ст. 23 Закону України «Про планування та забудову територій» у поняття «будівництво» включається також, крім зазначеного, і впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічне переоснащення підприємств. У наказі Міністерства фінансів України «Про затвердження положення (стандарту) бухгалтерського обліку «Будівельні контра-

кти» від 28. 04. 2001 р. № 2055 будівництво визначено як спорудження нового об'єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація і ремонт об'єктів. Закон України «Про основи містобудування» для цілей врегулювання містобудівної діяльності використовує категорію «містобудування», включаючи в нього 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 при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури у підзаконних актах, таких як Державні будівельні норми (ДБН Б. 1. 1-14:2012, Склад та зміст детального плану території), під забудовою території розуміється розміщення будинків і споруд із зображенням їх на кресленні із зазначенням основних характеристик за функціональним призначенням (житлова, виробнича, багатофункціональна, громадська, курортна, оздоровча, дачна тощо), планувально-просторових особливостей (блокована, садибна, багатоквартирна тощо) та поверховості (висотна, багатоповерхова, середньоповерхова, малоповерхова або із зазначенням конкретної поверховості). Згідно з Державними будівельними нормами України (ДБН В. 2. 2-15-2005) малоповерхова забудова – забудова території одно-, дво-, триповерховими житловими будинками різних типів. Невпорядкованість термінології, що її використовують окремі акти, призводить до негативних наслідків, серед яких – такі: – неможливість однозначного визначення сфери відносин, на які поширюється законодавство у сфері забудови, в тому числі будівельні норми, норми щодо дозвільних та узгоджувальних процедур. Так, наприклад, спірним видається визначення об'єктів нерухомості, які можуть бути зведені в результаті забудови. Так, відповідно до Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджених наказом Мін'юсту України від 14 квітня 2009 року № 660/56, асфальтобетонне покриття як об'єкт капітального типу, який фактично не може використовуватись без відділення від верхнього шару ґрунту, не вважається об'єктом нерухомості, а отже, виникає питання, чи є асфальтобетонне покриття об'єктом забудови; – порушення ієрархії нормативно-правових актів, коли конкретні норми і принципи законодавчого акта не враховуються під час регулювання відносин у сфері забудови через неможливість їх кореспондування з нормами підзаконних актів, що виступають спеціальними в контексті регулювання конкретних видів відносин; – зміщення балансу та ускладнення взаємодії норм приватно- і публічно-правової спрямованості в регулюванні відносин забудови; – підвищення ступеня впливу судової практики на ре-

гулювання відносин у сфері забудови, що зумовлює можливість регулювати конкретні відносини практично в ручному режимі

3. Відповідно до ч. 1 ст. 413 ЦК України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Виникнення права забудови пов'язують з його державною реєстрацією в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Підставами виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови, зазвичай, визнають лише договір або заповіт (у частині 1 ст. 413 ЦК України достатньо категорично вказано «Таке право виникає на підставі договору або заповіту»). Однак, на думку В.О. Кутателадзе [та О.О. Михайленко підставами виникнення суперфіцію, окрім договору та заповіту, що вказані у ст. 413 ЦК України, можуть бути й інші юридичні факти, зокрема рішення суду або встановлення із суспільних потреб. Проте, з такою точною зору не можна погодитися, адже, виходячи із формулювання ст. 413 ЦК України, потрібно визнати, що перелік підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови, передбачений у цій статті (договір, заповіт), є вичерпним. Якщо б законодавець вважав за можливе встановлення суперфіцію й з інших підстав, то вказав би це у законі, як, наприклад, ст. 402 ЦК України, котра регулює подібні відносини користування чужим майном (сервітут), передбачає, що «сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду». Отже, у цьому випадку, крім договору і заповіту, згадуються ще такі підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою як закон і рішення суду. Оскільки таких підстав встановлення права забудови земельної ділянки, як закон, рішення суду чи суспільні потреби, ЦК України не передбачає, то суперфіцій може встановлюватися виключно на підставі договору та заповіту. Незважаючи на це, в судовій практиці є рішення суду, що встановлюють суперфіцій. Так, у жовтні 2012 року ОСОБА 1 звернулася з позовом до ОСОБИ 2 про визначення умов користування земельною ділянкою. ОСОБА 1 зазначила, що на спірній земельній ділянці до припинення на неї права власності відповідачем та по даний час знаходяться об'єкти нерухомості, належні ОСОБИ 2. З моменту набуття ОСОБОЮ 1 права власності на спірну земельну ділянку питання визначення умов користування спірною земельною ділянкою з ОСОБОЮ 2 не було остаточно визначено, та ОСОБА 2 в жодній формі не вносила плати за її користування. Позивач ОСОБА 1 неодноразово звертався до відповідача ОСОБИ 2, як власника будівель з пропозицією визначення умов користування спірною земельною ділянкою, проте до згоди сторони не дійшли. Суд задовольнив позовні ви-

моги повністю та у резолютивній частині рішення визначив умови користування; строк дії суперфіцію у 49 років; плату за договором суперфіцію – 12 301 грн. щомісячно та зазначив, що дане рішення є підставою для реєстрації суперфіцію уповноваженою установою. У цьому випадку дії суду були неправомірними, адже він не мав права встановлювати суперфіцій рішенням суду, оскільки право забудови (суперфіцій) встановлюється лише за згодою сторін і рішення суду не передбачено як підставу його встановлення. Також дискусійним залишається питання про встановлення права забудови (суперфіцію) заповітом. Єдиною можливою конструкцією встановлення права забудови (суперфіцію) заповітом є заповідальний відказ. Заповідальним відказом (легатом) є встановлений у заповіті обов'язок спадкоємців виконати який-небудь майновий обов'язок на користь інших осіб (відказоодержувачів), які мають право вимагати виконання цього обов'язку. Згідно з ч. 1 ст. 1238 ЦК України предметом заповідального відказу може бути передання відказоодержувачеві у власність або за іншим речовим правом майнового права або речі, що входить або не входить до складу спадщини. Таким іншим речовим правом може бути, зокрема, і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Однак чи є заповідальний відказ саме підставою встановлення суперфіцію чи підставою виникнення у спадкоємця, що прийняв спадщину, обов'язку встановити суперфіцій (шляхом укладення договору)? Для відповіді на це питання необхідно розглянути класичні підходи щодо природи заповідального відказу (легату). Ще римським приватним правом було вироблено два види легату з різною правовою природою: речовий (*pervi dicatio rem*) та зобов'язальний (*perdam atio rem*). У речових відказах легатарій отримував право власності або інше речове право на об'єкт відказу безпосередньо із спадкової маси. Це речове право набувалося ним поза спадкоємцем від самого заповідача. У відказах же зобов'язальних власником легата був спадкоємець. До нього легат надходив на праві власності з усією спадковою масою в якості її складового елементу. Перед легатарієм спадкоємець був тільки особою, яка зобов'язана передати об'єкт відказу. Відповідно до ст. 1014 Цивільного кодексу Франції 1804 р. всякий простий легат (*legspuretsimple*) повинен надати легатарію, з дня смерті заповідача, право на заповідану річ – право, яке може бути передане його спадкоємцям або правонаступникам. Отже, французький законодавець не визначає точно сутність цього права. Зважаючи на це, одні французькі теоретики стверджують, що відносини спадкоємця і легатарія мають тільки зобов'язальний характер, інші вносять у них і речовий елемент, але під умовою попередньо вираженої згоди з боку обтяженого спадкоємця на видачу легатарію заповіданого предмета. Треті визнають, що речовий легат має місце в тому випадку, якщо його об'єктом були ін-

дивідуально визначені речі, що входять до складу спадкової маси і належать на праві власності самому спадкодавцеві. Зазначений дуалізм не властивий пандектним законодавствам, якими передбачаються лише зобов'язальні легати. Згідно з § 2174 НЦУ, заповідальним відказом встановлюється право відказоодержувача вимагати від обтяженої відказом особи надання заповіданого предмета. Таким чином, відказоодержувач набуває право на відказ негайно ж після смерті спадкодавця, але речове право, в т. ч. сервітут, на відказану річ до нього переходить тільки за допомогою законної передачі. Розпорядження на випадок смерті тут є тільки правовою підставою і, як таке, саме по собі не створює ще речового права. Воно надає відказоодержувачеві лише право вимоги до спадкоємця як зобов'язаної особи. Тобто відказоодержувач має право на особистий позов, предметом якого може бути вимога про видачу відказаних речей або, в протилежному випадку, вимога про відшкодування завданих збитків. Речовий легат був свідомо відкинутий законодавцями зазначених держав через побоювання за інтереси кредиторів, які могли б постраждати від того, що заповідач деякі цінні речі міг би виділити із спадкової маси і надати їх будь-кому, крім спадкоємця. Легатарії щодо задоволення своїх вимог до спадкоємця стоять позаду спадкових кредиторів. Таким чином, за зобов'язальним заповідальним відказом суперфіцій не виникає безпосередньо із нього. Так, ще В. І. Синайський зазначав, що «за заповітом може виникнути лише обов'язок спадкоємця встановити право забудови, а не саме речове право забудови». Обов'язок же цей є зобов'язальним правом, а не речовим. У ст. 1238 ЦК України закріплений саме зобов'язальний заповідальний відказ, оскільки відказоодержувач отримує предмет відказу не безпосередньо, а через спадкоємця. Речового заповідального відказу по встановленню суперфіцію, у ЦК України не встановлено, на відміну від сервітуту. Так, у ст. 1246 ЦК України, яка передбачає право спадкодавця встановити у заповіті сервітут щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб. Встановлення сервітуту в заповіті, передбачене – ст. 1246 ЦК України, можна розглядати як речовий заповідальний відказ, оскільки передбачається, що спадкодавець має право встановити сервітут, а не покласти на спадкоємця обов'язок надати сервітут відказоодержувачеві. Тобто сервітуарій отримує сервітут безпосередньо зі спадкової маси, обминаючи спадкоємця, від самого заповідача. Такого положення щодо права забудови земельної ділянки не встановлено, тому для його встановлення можна використовувати лише зобов'язальний заповідальний відказ. Відповідно до ч. 3 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до вказаного

Закону, виникають з моменту такої реєстрації. Тобто суперфіцій виникає не з моменту виконання заповідального відказу, передбаченого ст. 1238 ЦК України, а з моменту його державної реєстрації. Спадкоємець може встановити право забудови (суперфіцій), лише уклавши договір. Таким чином, основною і єдиною підставою безпосередньо встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) є договір між власником ділянки і майбутнім забудовником про встановлення суперфіцію. Такий договір не передбачений ЦК України, тобто це непойменований договір. Договір про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) необхідно визначати як суто юридичний факт, що породжує речове право, а не зобов'язальні (договірні) відносини між сторонами. Договір про встановлення суперфіцію є консенсуальним, оскільки набирає чинності з моменту досягнення домовленості між сторонами у встановленій формі; лише оплатним (ч. 1 ст. 414 ЦК України); строковим або безстроковим. ЦК України не містить вимог до форми договору про встановлення суперфіцію, однак виходячи з того, що цей договір є підставою для державної реєстрації права забудови земельної ділянки (суперфіцію), такий договір має укладатися в простій письмовій формі (п. 1 ч. 1 ст. 19 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди. Оскільки законом не визначено істотних умов договору про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію), їх необхідно визначити, як такі, що є необхідними для договорів даного виду. Виходячи з цього, істотними умовами договору про встановлення права забудови земельної ділянки (суперфіцію) можна визначити умови про земельну ділянку, про місце розташування споруджуваного будівлі або споруди на земельній ділянці, про строк права забудови, про плату за право забудови, про характеристики споруджуваного будинку або споруди. Предмет є істотною умовою договору про встановлення сервітуту. Предметом договору є дії суперфіціарія з користування земельною ділянкою для будівництва певних видів споруд чи будівель. Договір повинен містити дані щодо місцезнаходження, кадастрового номера, цільового призначення, правового режиму земельних ділянок, їх площі. Суперфіцій, на відміну від сервітуту, має встановлюватись щодо усієї земельної ділянки, а не її частини. При формулюванні предмету договору слід детальніше встановити вимоги щодо характеристик будівлі (споруди), яке повинно бути збудоване, тобто місце розташування, площу, поверховість, здійснення благоу-

строю та інші технічні характеристики, які будуть основою для подальшого проектування та будівництва, тобто своєрідне «технічне завдання» для користувача. Ціна є істотною умовою цього договору, оскільки ч. 1 ст. 414 ЦК України передбачається власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею, права користування ділянкою для забудови тягне за собою обмеження прав власника (користувача) земельної ділянки і може відповідно зменшити його прибуток. Тому сторони можуть домовитись про певну суму договору. Як правило, розмір плати за земельну ділянку розраховують на один рік. Договором повинні бути визначені дата, порядок, форма внесення плати. Оскільки ЦК України не встановлюється порядок внесення зазначеної плати, її періодичність та розміри, ці положення мають бути обов'язково обумовлені у договорі суперфіцію. Крім цього, враховуючи те, що у абз. 2 п. 1 ч. 2 ст. 414 ЦК України йдеться про можливість передбачити у договорі право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, таку можливість слід оговорити у договорі окремо. Умова про строки є істотною, тому включається до договору, якщо сторони домовилися про встановлення строкового суперфіцію, оскільки право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк, крім випадків, передбачених частиною п'ятою цієї статті (ч. 4 ст. 413 ЦК України). Серед обов'язків землекористувача (суперфіціарія) можна визначити конкретний строк проектування та будівництва, тобто дату, коли проект повинен бути представлений для узгодження із землевласником та направлений відповідним державним органам для отримання узгоджень та дозволів, термін початку та закінчення будівництва. При цьому не варто надто детально передбачати строки виконання етапів робіт з огляду на складність та непередбачуваність процесу отримання узгоджень та інших обставин. Достатньо визначити, що датою початку використання земельної ділянки є, наприклад, дата укладення договору. Землекористувач повинен надати відповідний проект на узгодження землевласнику до конкретної дати, датою закінчення будівництва вважати дату затвердження місцевими органами влади акту державної комісії про прийняття об'єкта до експлуатації, що повинно бути здійснено не пізніше визначеної дати. Крім того, у судовій практиці є справи, в яких суб'єкти подекуди намагаються через договір суперфіцію оформити право користування земельною ділянкою, на якій розташоване придбане ними нерухоме майно. Оскільки спеціальних вимог щодо порядку укладення договору сервітуту законодавством не встановлено, зі змісту частини 1 ст. 100 ЗК України випливає, що з ініціати-

вою про встановлення сервітуту виходить особа, яка має потребу у використанні чужої земельної ділянки.

Набуття прав на земельну ділянку і отримання правовстановлювального документа. Першим етапом здійснення права на забудову був і залишається етап набуття земельних ділянок під забудову. Найбільш поширеним способом такого набуття впродовж багатьох років було оформлення права оренди земельних ділянок із земель державної і комунальної власності, яке здійснювалося на підставі рішень уповноважених органів виконавчої влади або місцевого самоврядування відповідно до проектів відведення земельних ділянок. Згідно із законодавчими змінами, починаючи з 2008 р., набуття земельних ділянок в оренду і у власність із земель державної і комунальної власності здійснюється виключно на земельних торгах (аукціонах), загальний порядок проведення яких визначений главою 21 ЗК України. Водночас ч. 5 ст. 136 ЗК України передбачено, що земельні торги проводяться у порядку, встановленому спеціальним законом. В умовах відсутності такого закону майже кожен випадок проведення земельних аукціонів на підставі окремих рішень місцевих рад, практика прийняття яких існує в Україні, викликає сумнів щодо його легітимності, що в свою чергу стримує потенційних забудовників в обранні цього способу набуття земельних ділянок. Як альтернатива оренді в Україні склалася незначна практика застосування договору суперфіцію. Однак Законом про сприяння будівництву до ЗК України були внесені зміни, згідно з якими суперфіцій як й інші права на земельні ділянки державної і комунальної власності підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах). Поширення обов'язковості проведення земельних торгів на придбання права суперфіцію свідчить про прагнення законодавця максимально обмежити можливість придбання земель поза конкурсом. З цією метою законодавець визначив вичерпний перелік випадків, у яких аукціон не проводиться, а також вперше розмежував види землевпорядної документації, яка розробляється у виняткових випадках придбання земельних ділянок без аукціону, чим вніс певну ясність щодо нових процедур оформлення прав на земельні ділянки.

Другим із можливих способів набуття земельних ділянок забудовниками є придбання їх із земель приватної власності. Процедура такого придбання також зазнала суттєвих змін. Законом про оформлення прав на землю були внесені зміни до ЗК України, згідно з якими право власності на земельні ділянки, придбані із земель приватної власності, посвідчується цивільно-правовим договором і не потребує оформлення державного акта на право власності на земельну ділянку при кожному наступному відчуженні, що, безумовно, спрощує механізм оформлення прав на землю в такому випадку. Обов'язковою умовою

оформлення договорів щодо земельних ділянок є надання державного акта, яким підтверджувалось право власності першого власника і на якому робиться відмітка про перехід права власності на земельну ділянку. При цьому слід зауважити, що цільове призначення земельних ділянок, які перебувають у власності громадян, не завжди відповідає планам забудовників, наприклад стосовно спорудження об'єктів комерційної нерухомості. У такому разі забудовники можуть зіткнутися з необхідністю зміни цільового призначення земельних ділянок та проходження додаткових процедур.

За таких обставин зміни, що відбулися у законодавстві з приводу набуття земельних ділянок під забудову, хоч і були спрямовані на спрощення існуючих процедур, однак, як свідчить нетривала практика їх втілення в життя, навпаки ускладнили існуючу ситуацію

4. Отримання дозволу на будівництво. Після внесення змін до Закону України «Про планування і забудову територій» ця стадія перестала існувати. Замість неї у законодавстві з'явилася нова, яку умовно можна назвати «реалізація намірів забудови». Порядок реалізації цих намірів визначений ст. 24 зазначеного Закону, відповідно до якої замовник, що має намір забудови належної йому на праві власності або користування земельної ділянки, звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування із заявою (клопотанням) щодо намірів забудови земельної ділянки, в якій зазначаються призначення будівлі, споруди та орієнтовні характеристики забудови. Орган місцевого самоврядування визначає відповідність намірів забудови земельної ділянки місцевим правилам забудови населеного пункту, містобудівній документації. У разі, якщо зазначені в заяві (клопотанні) наміри належать до переважного чи допустимих видів забудови відповідної території, відповідний орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, встановлені місцевими правилами забудови населеного пункту.

У разі, якщо наміри забудови земельної ділянки не відповідають вимогам містобудівної документації та видам використання території, встановленими місцевими правилами забудови, державними будівельними нормами, відповідний орган місцевого самоврядування протягом місяця з дня реєстрації заяви (клопотання) надає заявнику висновок щодо цієї невідповідності та рекомендації стосовно можливої зміни намірів забудови земельної ділянки.

У разі відсутності місцевих правил забудови або при намірах забудови земельної ділянки за межами населеного пункту відповідний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня реєстрації

заяви (клопотання) надає заявнику згоду на розроблення містобудівного обґрунтування розміщення об'єкта.

Забудовник, який має наміри забудови, що не відповідають містобудівним умовам і обмеженням, встановленим для земельної ділянки, що перебуває у його власності або користуванні, може звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з додатковими пропозиціями та обґрунтуваннями цих намірів. Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, затверджені рішенням відповідної місцевої ради, є підставою для отримання вихідних даних для проектування об'єкта (об'єктів) забудови земельної ділянки та здійснення цього проектування.

У разі прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про передачу (надання) земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування в порядку, визначеному земельним законодавством, зазначене рішення одночасно дає право на отримання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-вишукувальних робіт у порядку, визначеному цим Законом

5. На сьогодні, процедура реалізації намірів забудови, визначена у відповідних нормах Закону, є зрозумілою. Однак у ході застосування положень цього Закону виявляються і його «слабкі місця». Зокрема, якщо власник земельної ділянки (потенційний забудовник), який має намір змінити цільове призначення належної йому ділянки, стикається з проблемою, пов'язаною з місцевими правилами забудови, або неузгодженості такого цільового призначення з наявними правилами, чи можуть бути застосовані до нього наслідки реалізації намірів забудови, передбачені вищезазначеними нормами Закону? У такому разі, на мою думку, слід враховувати, що намір забудови земельної ділянки безпосередньо пов'язаний із цільовим призначенням такої ділянки. Разом з тим процедура зміни цільового призначення земельної ділянки регулюється спеціальним законодавством, у якому відсутні положення про можливість відмови в зміні цільового призначення чи наданні додаткових обґрунтувань такої зміни у разі виникнення суперечностей з положеннями законодавства, що регулює питання реалізації намірів забудови. На практиці, враховуючи логічну доцільність, такі відмови та обмеження застосовуються.

Зазначений приклад є свідченням того, що сам термін «намір забудови» потребує офіційного тлумачення, а законодавство в цій сфері, незважаючи на нещодавні зміни – вдосконалення.

Отримання вихідних даних на проектування. Процедура отримання вихідних даних на проектування зазнала окремих змін. Якщо раніше до складу ви-

хідних даних входили: завдання на проектування, технічні умови, архітектурно-планувальне завдання, то з урахуванням внесених змін до їх складу входять: містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки, технічні умови щодо інженерного забезпечення об'єкта містобудування, завдання на проектування. При цьому загальна мета отримання вказаних документів залишилася незмінною – встановлення вимог до об'єкта будівництва стосовно інженерного забезпечення, безпеки і дизайну. Порядок отримання вихідних даних врегульований постановою Кабінету Міністрів України від 20 травня 2009 р. № 479 «Про затвердження Порядку надання вихідних даних для проектування об'єктів містобудування». Характеризуючи цю процедуру в цілому, необхідно зазначити, що містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки надаються виконавчими органами місцевих рад або районними державними адміністраціями на умовах, передбачених ст. ст. 23 – 24 Закону України «Про планування та забудову територій», тобто за процедурою реалізації намірів забудови.

Технічні умови надаються відповідними інженерними службами. Крім того, забудовник самостійно розробляє завдання на проектування. Процес отримання вихідних даних досить трудомісткий. На практиці досить часто міські інженерні служби, використовуючи своє становище, включають до складу технічних умов зведення об'єктів, які не завжди безпосередньо пов'язані з об'єктами будівництва, але необхідні місту (школи, дитячі садки, інженерні споруди).

Розробка, погодження та затвердження проекту будівництва. Ця процедура регулюється ДБН А. 2. 2-3-2004 «Проектування. Склад, порядок розроблення, погодження та затвердження проектної документації для будівництва», що затверджені наказом Державного комітету України з будівництва та архітектури від 20 січня 2004 р. № 8, і фактично не змінилася в період 2008 – 2009 рр.

Отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Відповідно до змін у законодавстві на цій стадії здійснення забудови передбачено отримання двох видів дозволів. Зокрема, тепер для організації будівництва та підготовки будівельного майданчика до початку виконання будівельних робіт з будівництва об'єкта замовник може отримати дозвіл на виконання підготовчих робіт. Такий дозвіл засвідчує право замовника та підрядника на виконання робіт до будівництва об'єкта: підготовка земельної ділянки, влаштування огороження будівельного майданчика та знесення будівель і споруд, порушення елементів благоустрою в межах відведеної земельної ділянки під забудову, спорудження тимчасових виробничих та побутових споруд, необхідних для організації і обслуговування будівництва, підведення тимчасових інженерних мереж, улаштування під'їзних шляхів, складування будівельних матеріалів. Дозвіл на виконання під-

готовчих робіт не дає права на виконання будівельних робіт. Дозвіл на виконання підготовчих робіт надається Державною архітектурно-будівельною інспекцією України та її територіальними органами (далі – Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю). При цьому необхідно зазначити, що до появи дозволу на виконання підготовчих робіт в окремих регіонах та в окремих випадках, наприклад у разі зрубування (знесення) зелених насаджень, застосовувалися ордери на тимчасове порушення благоустрою. Практика видачі таких ордерів була досить поширеною в м. Києві.

Крім того, вимога щодо обов'язковості отримання дозволу на виконання будівельних робіт залишилися незмінними. Дозвіл на виконання будівельних робіт – це документ, що засвідчує право замовника та підрядника на виконання підготовчих (якщо підготовчі роботи не були виконані раніше відповідно до дозволу на виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд. Цей дозвіл також видається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю.

Ведення будівництва. Будівництво здійснюється на підставі підрядних договорів між замовниками та підрядниками.

Прийняття завершеного будівництвом об'єкта в експлуатацію. Процедура прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта протягом 2008 – 2009 рр. зазнавала змін чи не найчастіше.

Так, постановою Кабінету Міністрів України від 8 жовтня 2008 р. № 923, яка набула чинності з 1 січня 2009 р., було затверджено Порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів. Відповідно до цього Порядку прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта здійснюється приймальною комісією, створеною державною інспекцією архітектурно-будівельного контролю, а не органом місцевої влади, як це було раніше. До складу приймальної комісії включаються представники замовника, генерального проектувальника, страхової компанії (один з яких є головою приймальної комісії), генерального підрядника, інспекції державного архітектурно-будівельного контролю, відповідного комітету доступності (за згодою), а також представники органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування та експлуатаційних організацій за їх згодою. За умовами раніше чинного Порядку для прийняття об'єкта в експлуатацію могли створюватися робоча та державна приймальні комісії із значною кількістю членів, представників спеціальних органів і служб.

Перевірка приймальною комісією готовності об'єкта до експлуатації проводиться протягом 10 робочих днів з моменту її створення, що значно прискорює процес введення об'єкта в експлуатацію порівняно з раніше існуючим

30-денним терміном, що відводився для цієї мети. Результати роботи приймальної комісії оформляються актом готовності об'єкта до експлуатації. На підставі цього акта інспекція державного архітектурно-будівельного контролю протягом двох робочих днів з моменту його підписання видає замовнику або уповноваженій ним особі свідоцтво про відповідність збудованого об'єкта проектній документації, вимогам державних стандартів, будівельним нормам і правилам. Свідоцтво є документом, що підтверджує належне прийняття об'єкта в експлуатацію і дозволяє в подальшому використовувати цей об'єкт за його функціональним призначенням. Як відомо, до 1 січня 2009 р. таким документом був акт прийняття об'єкта в експлуатацію.

Нова редакція Порядку не містить норм щодо створення приймальної комісії, її складу та форми участі у прийнятті об'єкта в експлуатацію. Водночас новою редакцією Порядку передбачено, що акт готовності об'єкта до експлуатації підлягає за письмовим зверненням замовника погодженню протягом 10 робочих днів виконавчим комітетом сільської, селищної або міської ради, або місцевою державною адміністрацією та органами, до повноважень яких згідно із законом належить участь у прийнятті закінчених будівництвом об'єктів в експлуатацію. Такі положення Порядку свідчать про те, що прийняття завершеного будівництвом об'єкта в експлуатацію буде здійснюватися за участю уповноважених осіб та уповноважених органів, однак зі змісту Порядку не випливає, якою буде форма такої участі (зі створенням приймальної комісії чи без її створення).

Ще однією суттєвою відмінністю нової редакції Порядку порівняно з попередньою є необхідність отримання сертифіката відповідності, який видається посадовою особою інспекції державного архітектурно-будівельного контролю в дозвільному центрі за місцем розташування закінченого будівництвом об'єкта. В цьому випадку сертифікат відповідності є остаточним документом, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, державним будівельним нормам, стандартам і правилам.

Крім того, 9 вересня 2009 р. постановою Кабінету Міністрів України № 1035 був затверджений Тимчасовий порядок прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом приватних житлових будинків садибного типу, дачних та садових будинків з господарськими спорудами і будівлями, споруджених без дозволу на виконання будівельних робіт. Цей Порядок передбачає спрощену процедуру видачі забудовникам сертифіката відповідності – документа, що підтверджує прийняття в експлуатацію приватного будинку, збудованого без дозволу на виконання будівельних робіт.

Значна кількість змін на цьому етапі здійснення права на забудову може бути свідченням того, що процес спрощення законодавчих механізмів у цій сфері все ще триває. Тому, можливо, слід очікувати подальших нововведень в цій сфері.

Оформлення та реєстрація права власності на об'єкт будівництва. На цьому етапі процедура здійснення права на забудову суттєвих змін не зазнала. Правовстановлювальним документом на ново-збудований об'єкт нерухомості є свідоцтво на право власності на нерухоме майно. Реєстрація права власності на об'єкт нерухомого майна здійснюється в органах БТІ на підставі пункту 5 «Прикінцевих положень» Закону України від 1 липня 2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Тимчасового положення про порядок реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р. № 7/5 (в редакції наказу від 28 липня 2010 р. № 1692/5).

Список рекомендованої літератури:

1. Державні будівельні норми. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень (ДБН 360-92) : Затверджено Наказом Держкоммістобудування від 17. 04. 1992, № 44. URL : http://www. uazakon. com/documents/ date_3v/pg_gnglwj/index. html.
2. Державні будівельні норми. Склад та зміст детального плану території (ДБН Б. 1. 1-14:2012) : затверджено Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 12. 03. 2012 № 107. URL : <http://zakon. rada. gov. ua/ rada/show/v0107858-12>.
3. Забудова. Словопедія. URL : <http://slovopedia. org. ua/44/53399/297035. html>.
4. Про архітектурну діяльність : Закон України від 20. 05. 1999 р. № 687-XIV. URL : <https://zakon. rada. gov. ua/laws/show/687-14>.
5. Про планування та забудову територій : Закон України від 20. 04. 2000 р. № 1699-III. URL : <http://zakon3. rada. gov. ua/laws/show/1699-14>.
6. Про планування та забудову територій : Закон України від 20. 04. 2000 р. № 1699-III. URL : <http://zakon3. rada. gov. ua/laws/show/1699-14>.
7. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17. 02. 2011 р. № 3038-VI. URL : <http://zakon. rada. gov. ua/laws/show/3038-17>.
8. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17. 02. 2011 р. № 3038-VI. URL : <http://zakon. rada. gov. ua/laws/show/3038-17>.
9. Земельний кодекс України : Закон України від 25. 10. 2001 р. № 2768-III-ВР. URL: <http:// zakon4. rada. gov. ua/laws/show/2768-14>.
10. Квасницька О. Теоретичні та практичні аспекти забудови територій: господарсько-правовий аспект // Підприємництво, господарство і право. – 2017. – № 9. – С. 67-71.

11. Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 05. 07. 2011 № 103. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11>.
12. Про затвердження Типових регіональних правил забудови : Наказ Держбуду України від 10. 12. 2001 № 219. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0004-02>.
13. Саврук С. М. Правовий статус забудовника як головного суб'єкта права на забудову: його співвідношення із статусом замовника будівництва // Вісник господарського судочинства. – 2010. – № 6. – С. 150-156.
14. Сафонов Ю. М. Економіко-правові основи капітального будівництва : навч. посібник. – Київ : Центр учбової літератури, 2014. – 239 с.
15. Саяпіна І. Законодавство та судова практика щодо будівництва (нове будівництво та реконструкція), визначення самочинного будівництва та процедура його легалізації станом на липень 2016 року // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2016. – № 4(88). – С. 132-150.
16. Словник української мови : в 11 томах. – Том 3, 1972. – С. 32.
17. Федчишин Д. В. Щодо ознак земель громадської забудови // Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин : зб. тез Міжнар. наук. -практ. конф. (м. Хмельницький, 17-18 трав. 2013 р.) / Хмельниц. ун-т упр. та права. – Хмельницький, 2013. – С. 268-270.
18. Цивільний кодекс України : Закон України від 16. 01. 2003 № 435-IV. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
19. Кот А., Шевченко Д. Последние изменения в правовом регулировании рынка земли и недвижимости в Украине в 2009 году // Commercial Property. – 2009. – № 12. – С. 52.
20. Черкашина Ю. Самочинне будівництво: правові наслідки і шляхи легалізації // Правовий тиждень. – 2008. – № 38. – С. 7.

Лекція № 3. Правове регулювання набуття земельної ділянки для житлової забудови за цивільно-правовими правочинами

Рекомендована кількість годин – 2 години.

План

1. Загальна характеристика правочинів, спрямованих на набуття земельних ділянок для житлової забудови
2. Договори купівлі-продажу, дарування та ренти як підстави набуття прав на земельні ділянки для житлової забудови
3. Особливості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності
4. Суперфіцій, оренда та право постійного користування як підстави виникнення прав на земельні ділянки для житлової забудови

Основний зміст

1. Для здійснення забудови необхідним є наявність прав на земельну ділянку. До прав, які надають можливість здійснення будівництва, відносяться право власності, суперфіцій, оренда, право постійного користування земельною ділянкою.

Право власності на земельну ділянку може виникати з будь-якого цивільно-правового договору, спрямованого на передачу права власності, як-от договору купівлі-продажу, дарування, міни, довічного утримання тощо. Так, відповідно до ст. 131 ЗК України, громадяни та юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових правочинів. Зазначимо, що згадка тут успадкування є не зовсім правильною, оскільки правочином є лише заповіт, а спадкування може відбуватися також за законом. Тому правильніше було б казати, що підставою виникнення права власності на земельну ділянку є такий цивільно-правовий правочин, як заповіт.

Найбільш поширеним способом виникнення права власності на земельну ділянку є договори купівлі-продажу та дарування. Особливістю таких договорів буде те, що вони підлягають нотаріальному посвідченню, а права, що виникають з них, підлягають державній реєстрації. Деякі вимоги до таких договорів спеціально встановлені законом. Так, відповідно до ст. 132 ЗК України, правочини про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій

формі та нотаріально посвідчуються. Крім того, такі правочини обов'язково повинні містити:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид правочину;
- в) предмет правочину (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітуту тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

Додатком до правочину, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась).

Доволі поширеною підставою виникнення прав на земельну ділянку є суперфіцій, або право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Таке право виникає, зокрема, на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту.

Певні особливості закон встановлює щодо права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності. Таке право не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано у заставу. Крім того, строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

Земельним кодексом України також встановлені особливі підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Зокрема, таке право припиняється в разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку, на який було надано право користування;

3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

4) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

5) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

6) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства).

Особливості договору оренди земельної ділянки встановлені у ст. 93 ЗК України. Тут передбачено, що земельні ділянки можуть передаватися в оренду не лише громадянам та юридичним особам України, але й іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років. Право оренди земельної ділянки, так само, як і суперфіцій, може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного капіталу власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). В такому випадку у суборендаря також може виникнути право на здійснення забудови такої земельної ділянки.

Що стосується права постійного користування земельною ділянкою, то воно виникає не на підставі цивільно-правових угод, але тут можуть виникати проблеми, пов'язані з подальшою долею земельних ділянок. Наприклад, актуальною є ситуація, коли суб'єкту господарювання, що належать до державної та комунальної власності, видано державний акт на право постійного користування землею та у його власності перебуває нерухоме майно на відповідній земельній ділянці. В подальшому за договором купівлі-продажу передано право власності на будівлі або споруди, які розташовані на земельній ділянці, що перебуває у постійному користуванні, декільком особам, а інша частина нерухомого майна залишилася у власності суб'єкта господарювання, що належать до державної та комунальної власності.

Тому, виникає питання щодо оформлення прав на земельні ділянки, що залишилася у постійному користуванні на підставі державного акта на право постійного користування землею у суб'єкта господарювання та за особами,

яким за договорами купівлі-продажу передано право власності на будівлі або споруди.

За нормою ст. 120 Земельного кодексу України у разі набуття права власності на жилий 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 жилий 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 жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Відповідно до ч. 1 ст. 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Пунктом «е» ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу України визначено, що підставами припинення права користування земельною ділянкою, у тому числі, є набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Отже, перехід права власності на нерухоме майно – є підставою припинення, у тому числі – права постійного користування земельною ділянкою.

Аналогічний правовий висновок міститься в постанові Верховного Суду України № 6-2225цс16 від 12. 10. 2016.

Крім того, згідно правового висновку, який міститься у постанові Верховного Суду України № 908/27/18 від 15. 01. 2019, аналогічно перехід права власності на нерухоме майно – є підставою припинення, у тому числі – права оренди земельною ділянкою.

Наведена правова позиція, також, викладена у постановках Верховного Суду від 10. 04. 2018 у справі № 915/672/17, від 17. 04. 2018 у справі № 922/2883/17, від 30. 05. 2018 у справі № 908/1990/17, від 05. 06. 2018 у справі № 920/717/17, від 05. 09. 2018 у справі № 904/9027/17, від 04. 10. 2018 у справі № 904/326/18.

Після передачі нерухомого майна за договором купівлі-продажу суб'єкт господарювання, що належать до державної чи комунальної власності, вносить відомості до Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, які належать йому на праві власності, по фактичному землекористуванню. А особи, які придбали нерухоме майно, що розташовано на земельній ділянці, яка перебуває у постійному користуванні, відповідно до частини 5 статті 791 Земельного кодексу України формують земельні ділянки за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Оформлення права користування на умовах оренди земельної ділянки за особами, які за договором купівлі-продажу набули право власності на будівлі або споруди, можливо відповідно до норм ч. 3 ст. 124 Земельного кодексу України в порядку, визначеному ст. 123 Земельного кодексу України

2. Право власності на земельні ділянки може бути набуто на підставі договорів **купівлі-продажу, міни, ренти, дарування, довічного утримання, у відносинах іпотеки, спадкування**. Немає перешкод і для відчуження земельних ділянок на підставі інших договорів (угод, правочинів), у т. ч. не передбачених законом.

Загальні вимоги до змісту угод. ч. 2 ст. 132 ЗК України визначено, що в угодах про відчуження земельних ділянок незалежно від їх виду має бути зазначено:

- «а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітуту тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку. »

Поряд із умовами угод, зазначена норма містить і вказівку на реквізити правочину (напр., назву сторін, документи, що підтверджують право власності тощо). Не для всіх правочинів характерним є наявність договірної ціни (напр., вона не потрібна при даруванні). Не є окремою умовою і *«права та обов'язки*

сторін» (п. «є») – вони формулюються в умовах правочину. Незрозуміло, навіщо законодавець визнав необхідним визначати в договорі «момент переходу права власності» – цей момент імперативно визначається ст. 125 ЗК України. Взагалі, навіщо потрібна ч. 2 ст. 132 ЗК України, незрозуміло. Її положення зараз лише шкодять.

При застосуванні ч. 2 ст. 132 ЗК України слід виходити із того, що згідно із ч. 1 ст. 203 ЦК України підставою недійсності правочину є лише невідповідність актам цивільного законодавства його *змісту*, який у даному випадку розуміється не так, як у ст. 132 ЗК України (з урахуванням її назви), а, вочевидь, так, як вказано у ст. 628 ЦК України – тобто як умови договору. Більшість із позицій, зазначених у ч. 2 ст. 132 ЗК України, умовами договору не є, тому їх відсутність у договорі ніяк не впливає на його дійсність.

Форма правочинів *«Правочини про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються»* (ч. 1 ст. 132 ЗК України), та ще й до того ж *«підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації»* (ч. 4 ст. 132 ЗК України; один раз в статті писати про необхідність нотаріального посвідчення, на думку законодавця, замало). Відповідно до положень ЦК України (ст. 210), якщо вимагається державна реєстрація правочину, такий правочин є вчиненими з моменту державної реєстрації. Втім, ЗУ від 11. 02. 2010 №1878-VI було передбачено скасування вимоги щодо реєстрації правочинів щодо відчуження нерухомого майна (змінені загальні ст. 657 та ін. ЦК України), а до ЗК України ці зміни внесені не були виключно «через недогляд», тож загальне правило про скасування реєстрації правочинів щодо нерухомості замістило більш ранні спеціальні вимоги ч. 4 ст. 132 ЗК України. На сьогодні реєстрація правочинів щодо відчуження земельних ділянок (абсолютно непотрібна) не здійснюється.

Проблемним є питання про правові **наслідки відсутності в правочині істотних умов**, закріплених в належній (нотаріальній) формі. Відсутність в таких умов – це, з одного боку, порушення закону, яке дає підстави для визнання правочину (договору) **недійсною** (ст. 215 ЦК України). З іншого боку, положення ч. 1 ст. 638, ст. 639 ЦК України передбачають, що *«договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору»*. Такі норми дають підстави для висновку, що за відсутності в правочині хоча б однієї із істотних умов правочин є **неукладеним**, тобто правочину як такого не існує. Можливість *«вважати договір неукладеним»* також прямо передбачена ч. 8 ст. 181 ГК України (щоправда, в силу положень ст. 4 кодексу до земельних відносин він начебто не застосовується).

У постанові Пленуму ВСУ від 06. 01. 2009 № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» (п. 9) вказано, що «не може бути визнаний недійсним правочин, який не вчинено», в одночас, «не є укладеними правочини (договори), у яких ... відсутня згода за всіма істотними умовами договору».

Видається, що описані позиції вищих судових інстанцій є не зовсім вірними. У випадку, якщо у договорі відсутні виражені у належній формі деякі істотні умови, правочин (ст. 202 ЦК України: *«дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків»*) має місце, проте не є дійсним (не породжує правових наслідків) через дефект свого змісту чи форми (коли умови правочину виражені не в належній формі). На це по окремим різновидам договорів вказують положення цивільного законодавства. Напр., недодержання нотаріальної форми сторонами означає, що сторони в належній формі не досягли згоди з усіх істотних умов договору, тобто договір в силу положень ч. 1 ст. 638 ЦК України при її тлумаченні а contrario, начебто, повинен вважатися неукладеним. Натомість, ст. ст. 219, 220 ЦК України прямо встановлюють нікчемність (а не неукладеність) договорів, укладених без додержання нотаріальної форми. Вже цього прикладу, на наш погляд, достатньо для спростування загального висновку судів про те, що недійсною може бути визнана лише угода, щодо всіх істотних умов якої сторони [в належній формі] досягли згоди.

Говорити ж про неукладеність («невчинення») правочину можна лише тоді, коли будуть відсутні будь-які дії сторін, безпосередньо спрямовані на виникнення цивільних прав і обов'язків.

До того ж, вважаємо, що недійсним договір можна вважати лише у разі, якщо у ньому відсутня справді істотна умова, а не якийсь реквізит, хоч би і передбачений законом (напр. , ст. 132 ЗК України), адже відсутність такого реквізиту на впливає на зміст договору, а отже, про невідповідність змісту правочину *«актам цивільного законодавства»* як про підставу недійсності правочину (ч. 1 ст. 203 ЦК України) мову вести не можна.

ЦК України передбачає поділ недійсних правочинів на нікчемні та оспорювані (ст. 215 та ін.). Недоліком чинної редакції ЦК України є двозначність у питанні про те, якими слід вважати правочини, що суперечать закону, проте відносно яких спеціальної вказівки на їх нікчемність в законі немає. Хоча ч. 1 ст. 203, ч. 1 ст. 215 ЦК України передбачили, що *«підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог»* щодо відповідності змісту правочину *«цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства»* (що вказує на нікчемність таких правочинів), існують суперечки щодо того, чи можна вважати таку конструкцію «прямим встанов-

ленням недійсності», адже із ч. 3 ст. 215 ЦК України випливає, що нікчемними є правочини, недійсність яких *«прямо встановлена законом»*.

Видається, що на поставлене питання слід дати впевнену позитивну відповідь. Переконливе обґрунтування такого висновку пропонується В.І. Данішевською, М.Б. Гусаком та Ю.Ю. Поповим, які звертають увагу на те, що ставлення до правочину, що суперечить закону, як до оспорюваного (за відсутності «спеціальної» вказівки на його оспорюваність), поставити суд у становище, коли він повинен буде винести на підставі незаконного правочину незаконне ж рішення, свідомо не застосовуючи закон і порушуючи права осіб, які можуть бути взагалі не причетними до правочину. Таке тлумачення ст. ст. 203, 215 ЦК України, поза всяким сумнівом, не узгоджується із цілою низкою конституційних принципів, у т. ч. принципом верховенства права, і повинно бути відкинуто.

Таким чином, слід вважати, що за відсутності «спеціальної» вказівки на його оспорюваність правочин, зміст якого суперечить закону, має вважатися нікчемним. Практику судів, які керуються цим підходом, слід вважати вірною.

В світлі сказаного положення ст. 210 ЗК України (які начебто вказують на оспорюваність угод щодо земельних ділянок) породжують «на рівному місці» проблеми, оскільки можуть бути розцінені як такі, що на виняток із загального правила встановлюють *оспорюваність* (а не нікчемність) правочин із земельними ділянками, що суперечать закону. Втім, таке тлумачення, знов-таки, не узгоджувалося б з конституційним принципом верховенства права, оскільки у разі його обрання до незаконних правочинів слід було б ставитися як до таких, що породжують права і обов'язки.

Враховуючи викладене, ст. 210 ЗК України слід розуміти буквально, а саме, обмежувати сферу її застосування ситуаціями, коли «порушено порядок укладення правочину» (напр., при порушенні порядку підготовки земельної ділянки до земельних торгів), який, втім, ніяк не вплинув на зміст правочину. Слід мати на увазі, що для задоволення позову самого лише «порушення порядку» недостатньо. Необхідно, щоб таке порушення призвело до порушення прав позивача. Такий висновок з необхідністю впливає із природи позову як вимоги про захист порушеного чи оспореного права.

Якщо ж допущене порушення призвело до того, що зміст правочину суперечить закону, вона повинна вважатися нікчемною (ст. ст. 203, 215 ЦК України).

Існує підхід, за яким у разі спору зацікавлена особа не вимагати **визнання недійсним і правочину, що є нікчемним**, і такі позовні вимоги мають судами розглядатися і задовольнятися. Саме такий підхід закріплений зараз у п. 5

Постанови Пленуму ВСУ від 06. 01. 2009 №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочину недійсним».

Підґрунтям такого підходу виступає формулювання п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України та ст. 152 ЗК України, які передбачають такий спосіб захисту, як визнання правочину (угоди) недійсним, без вказівки на те, що йдеться саме про оспорюваний правочин (угоду). Крім того, існують підходи, за якими визнання договору недійсним розглядається як окремий випадок застосування такого способу захисту, як визнання права.

Наведені міркування спростовуються наступним. Відповідно до ч. 2 ст. 215 ЦК України, визнання недійсним нікчемного правочину судом «не вимагається». Видається, що суди не повинні витрачати свій час і зусилля (а отже, кошти платників податків) на винесення рішень, які не призводять безпосередньо до змін в обсязі прав, їх роз'яснення або примусової реалізації. Іншими словами, будь-яке рішення суду повинно укладатися в усталену і загальновизнану класифікацію позовів на позови перетворювальні, позови про визнання та про присудження. Інакше вони не будуть призводити до захисту порушеного права.

Слід наголосити, що під позовами про визнання слід розуміти лише позови про власне визнання прав. Визнання ж нікчемного правочину недійсним насправді не є визнанням прав, воно не дає безпосередньої відповіді на питання про те, які ж права мають сторони у правовідносинах, і навіть не дає відповіді на питання про те, чи наявні у сторін права, передбачені нікчемним правочинном. Адже хоча із нікчемного правочину право не виникає, тотожне право може виникнути з іншого, дійсного правочину.

Таким чином, позовну вимогу про визнання нікчемного правочину недійсним не можна вважати зверненням за захистом права, і положення ст. 16 ЦК України, ст. 152 ЗК України слід розуміти таким чином, що під визнанням правочину недійсним мається на увазі визнання недійсним саме оспорюваного правочину.

З цієї точки зору слід визнати помилковими відмови судів у задоволенні вимог про визнання нікчемних договорів недійсними – такі вимоги взагалі не повинні розглядатися по суті. Натомість, вірною є практика ВСУ по справам адміністративної юрисдикції, яка полягає у закритті провадження у справах про визнання угоди недійсною, якщо підставою позову є невідповідність правочину закону

3. Мораторій на відчуження окремих різновидів земель. У п. 15 розд. X ЗК України передбачено:

«15. До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 2020 року, не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім викупу (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та викупу (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам правочину про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими правочинами.

Запровадження мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення не знаходить підтримки у багатьох правознавців. У літературі обґрунтовано відзначається, що існування мораторію має цілу низку негативних наслідків:

заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань, що утворюються внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення, стимулюються негативні явища землекористування – черезсмужжя, вкраплення, малоземелля, далекоземелля тощо;

селяни старших вікових груп, їх спадкоємці, що проживають у іншій місцевості тощо, не можуть реалізувати своє право власності на землю;

блокується створення великих, конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств;

знижується кредитоспроможність сільськогосподарських виробників через неможливість іпотечного кредитування.

Зазначається, що через відсутність повноцінного ринку земель щорічно не використовується понад 2 млн. га орних земель.

Статистика свідчить, що використання земель сільськогосподарського призначення є гранично неефективним. У сфері сільськогосподарського виробництва сьогодні працюють близько 20% усіх зайнятих в економіці, що суттєво (у 3-7 разів) перевищує параметри зарубіжних країн. Напр., в Угорщині ця частка становить 6, 3%, у Чехії – 4, 8%, Франції – 3, 6%, Канаді – 2, 8%⁹ (!). На наш

погляд, ці цифри свідчать, що альтернативи концентрації земель немає, задача держави – зробити цей процес якомога менш безболісним для селян.

За приблизними оцінками, загальна вартість сільськогосподарських угідь в Україні вже на 2004 р. становила 361, 3 млрд. грн. Ця цифра свідчать про те, який обсяг інвестицій можна залучити у сільське господарство лише за допомогою іпотечного кредитування у разі запровадження обігу земельних ділянок.

На нашу думку, мораторій *суперечить ст. 41 КУ та § 1 ст. 1 Протоколу 1 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод*, оскільки за відсутності правомірного суспільного інтересу та, найголовніше, без будь-якого відшкодування позбавляє власників можливість отримувати економічний ефект від їхнього майна. Перспективним видається звернення власників «підмораторних» земельних ділянок, а також земельних часток (паїв) до Європейського суду з прав людини за захистом своїх прав. Оскільки ефективних національних засобів захисту проти даного порушення немає, а саме воно є триваючим, вважаємо, що є достатньо високі шанси на позитивний результат при безпосередньому зверненні до суду, без попереднього звернення до національних судів.

Не має однозначного вирішення питання, чи поширюється мораторій на випадки звернення стягнення на земельні ділянки (якщо таке стягнення здійснюється у рамках виконавчого провадження). Так, на думку Т. О. Коваленко, на випадки звернення стягнення на земельні ділянки в рахунок боргів мораторій не поширюється. Така позиція видається нам більш правильною, навіть з урахуванням змін, яких було внесено до п. 15 розд. X ЗК України – втім, на нашу думку, мораторій є взагалі неконституційним.

Проблема. Аналогічно, спірним є питання про те, як співвідноситься мораторій із обов'язком іноземних фізичних та юридичних осіб відчужити земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані ними у спадщину (ч. 4 ст. 81, ч. 4 ст. 82 ЗК України).

Процедура виникнення права власності за правочином. Загальна процедура виникнення (переходу) права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими правочинами включає:

- **укладення у письмовій нотаріальній формі правочину** (ч. ч. 1, 4 ст. 132 ЗК України). Нотаріальне посвідчення правочину регламентується ЗУ «Про нотаріат» від 02. 09. 1993, Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Мініюсту України від 22. 02. 2012 №296/5;

У деяких місцевостях існує практика реєстрація договорів також у сільських, селищних, міських радах. Подібні вимоги є незаконними, вони «походять», очевидно, від положень нечинного нині Декрету КМУ «Про приватизацію зе-

мельних ділянок» від 26. 12. 1992 (див. ст. 6). **реєстрацію права власності (нотаріусом, що посвідчує правочин)** відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Саме з моменту такої реєстрації виникає право власності на земельну ділянку (ст. 125 ЗК України)

4.Суперфіцій в нашому сучасному українському праві – це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, окремий вид прав на чужі речі.

Особливість суперфіцію полягає в тому, що таке право може відчужуватися землекористувачем або передаватися у порядку спадкування на підставі договору або заповіту, а також дає право землевласнику на прибуток від промислових об'єктів, збудованих на наданій земельній ділянці на умовах суперфіцію. Право користуватися чужою земельною ділянкою може бути встановлено на визначений або на невизначений строк.

Таке право може бути припинено у випадку: коли власник земельної ділянки та землекористувач являється однією особою; закінчення строку права користування; відмови землекористувача від права користування; невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років поспіль; за рішення суду в інших випадках установлених законом.

Відповідно до Цивільного кодексу України власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Суперфіцію як такого в цій нормі нема, проте конкретизуються положення ЦК України про право власника на розпорядження власним майном, шляхом передачі іншій особі під забудову. Але право власника надавати своє майно в користування для забудови ще не є суперфіцієм, а лише передумовою його виникнення.

Суперфіцій виникає на підставі заповіту або договору.

Істотними умовами договору про встановлення суперфіцію є : 1)місце розташування та розмір земельної ділянки; 2) мета надання земельної ділянки у користування; 3) вид і обсяги будівництва ; 4) умови збереження стану об'єкта суперфіцію ; 5) строк дії договору; 6) плата за договором суперфіцію.

При цьому суперфіцій має низку особливостей, а саме:

- відсутня типова форма договору;
- платежі за таким договором не є податками згідно з ПК України;
- розірвання договору в разі невикористання земельної ділянки для забудови протягом 3 років поспіль (п. 4 ч. 1 ст. 416 ЦК України);

- можливість втрати земельної ділянки для власника по завершенню будівництва (ст. 417 <https://interbuh.com.ua/ua/documents/oneregulations/91547> України);
- виникнення права власності на збудоване приміщення безпосередньо у землекористувача, якій власник передав ділянку за договором суперфіцію (ч. 2 ст. 415 <https://interbuh.com.ua/ua/documents/oneregulations/91547> України).

Право власності на земельну ділянку, право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125 <https://interbuh.com.ua/ua/documents/oneregulations/12339> України). Отже, право суперфіцію необхідно зареєструвати в Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

Закон України передбачає тільки два види плати за землю: земельний податок та оренду плати.

Слід пам'ятати, що укладаючи договір суперфіцію потрібно виважено підійти до умови плати за договором і викласти її з урахуванням положення статті Цивільного кодексу України, яка встановлює обов'язок землекористувача вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, та інші платежі, встановлені законом.

Крім того, договір про встановлення суперфіцію допускає, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою може користуватися і сам власник. Дуже важливо регламентувати повноваження цих осіб.

Відповідно до норм Цивільного та Земельного кодексів України «до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)».

Істотною умовою договору, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти

Спори про визнання недійсним договору суперфіцію між суб'єктами господарювання підлягають розгляду у порядку господарського судочинства У постанові від 06 листопада 2018 року, прийнятій за результатами розгляду справи за позовом Дрогобицької міської ради до публічного акціонерного товариства «Дрогобицький завод автомобільних кранів» (далі – ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів»), Особа_4 та Особа_5 про припинення права ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» на постійне користування земельною ділянкою, скасування акта про надання в користування земельної ділянки, визнання недійсним договору суперфіцію від 15 червня 2015 року та зобов'язання

вчинити дії, Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків. Закриваючи провадження у справі на підставі пункту 1 частини першої статті 80 ГПК України в частині вимог до відповідачів, суди вказали, що визначення позивачем у спорі відповідачами фізичних осіб унеможлиблює, на їх думку, розгляд справи в межах господарської юрисдикції відповідно до приписів статей 1, 21 ГПК України. Велика Палата Верховного Суду з такими висновками судів не погодилася. Так, за частиною першою статті 1 ГПК України підприємства, установи, організації, інші юридичні особи (у тому числі іноземні), громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, мають право звертатися до господарського суду, згідно з установленою підвідомчістю господарських справ за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених цим Кодексом заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням. Критеріями належності справи до господарського судочинства за загальними правилами є одночасно суб'єктний склад учасників спору та характер спірних правовідносин. Крім того, таким критерієм може бути пряма вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ. Відповідно до наявних у матеріалах справи копій витягів із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 11 жовтня 2017 року Особа_4 зареєстрований як ФОП з 05 грудня 2007 року, відомостей про припинення підприємницької діяльності станом на момент звернення з позовом немає; видами діяльності особи є: роздрібна торгівля меблями та іншими товарами, надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Відповідач Особа_5 відповідно до сформованого 11 жовтня 2017 року витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань зареєстрований ФОП з 24 травня 2005 року; видами діяльності підприємця є: роздрібна торгівля напоями, тютюновими виробами у спеціалізованих магазинах та надання інших інформаційних послуг, записів про припинення його підприємницької діяльності станом на дату звернення з позовом також немає. Крім того, відповідно до змісту пункту 1.1 договору суперфіцію від 15 червня 2015 року, який є предметом оскарження у справі, в строкове платне користування надано частину земельної ділянки (1500 кв. м) для будівництва та експлуатації на ній нежитлового приміщення, необхідного суперфіціарію (ФОП Особа_4) для здійснення своєї господарської діяльності. Велика Палата Верховного Суду зазначила, що припиняючи провадження у справі у відповідній частині лише з огляду на визначення позивачем у позовній заяві відповідачами Особа_4 та Особа_5 як фізичних осіб, суди наве-

дені положення процесуальних норм не врахували, не перевірили статусу цих осіб як суб'єктів господарювання на момент звернення до суду з позовом, не дослідили матеріали справи, які підтверджують статус відповідачів як суб'єктів господарювання та зміст спірних правовідносин, відтак дійшли необґрунтованих висновків про припинення провадження в частині вимог до Особа_4 та Особа_5. Щодо наведених у касаційній скарзі доводів по суті розглянутих позовних вимог Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків. Звертаючись із позовом, Дрогобицька міська рада наголошувала на тому, що правовий титул постійного землекористувача не надає ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» право укласти з іншими особами договір суперфіцію для будівництва та обслуговування нежитлового приміщення та тим самим самостійно змінювати цільове призначення земельної ділянки. Наслідком порушення, на думку позивача, ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» обумовленого законодавством порядку користування земельною ділянкою та невиконання ним обов'язку сплачувати користування земельною ділянкою є припинення права постійного користування.

Для правильного вирішення такого спору слід враховувати, що належним чином установлений правовий титул, на підставі якого використовується земельна ділянка, а також цільове призначення цієї земельної ділянки визначають обсяг і характер прав та обов'язків землекористувача щодо використання земельної ділянки. Суди першої та апеляційної інстанцій, визначаючи правовий титул та обсяг прав і обов'язків ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів», не врахували, що згідно із частиною першою статті 116 ЗК України (в редакції, чинній на час прийняття ухвали Міськради від 28 грудня 2004 року № 426) громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом. Доказів та відомостей щодо виконання Міськрадою 28 грудня 2004 року інших повноважень, здійснення нею розпорядження відповідною земельною ділянкою на користь ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» відповідно до статті 116 ЗК України суди не навели і не взяли до уваги законодавчі обмеження переліку осіб, які можуть набути прав постійного землекористувача, на що посилався позивач. Суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що спірний договір суперфіцію ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» уклав щодо земельної ділянки, власником якої він не є, з метою будівництва та експлуатації на ній нежитлового приміщення, необхідного суперфіціарію (підприємцю) для здійснення своєї господарської діяльності. Однак судові рішення не містять жодних вста-

новлених на підставі належних та допустимих доказів обставин справи, з яких би вбачалося право ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» здійснювати повноваження з розпорядження спірною земельною ділянкою, зокрема шляхом її передачі в користування іншій особі. Велика Палата Верховного Суду встановила, що рішенням у справі № 442/7401/15-ц, на яке послалися суди як на преюдиціальне, не встановлювалися обставини щодо змісту прав позивача та обов'язків ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» на спірну земельну ділянку, які є предметом дослідження у цій справі, а відповідні висновки судів про застосування статті 75 ГПК України при встановленні істотних обставин у цій справі є помилковими. Враховуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про скасування рішення суду першої інстанції та постанови суду апеляційної інстанції і направлення справи на новий розгляд до господарського суду першої інстанції.

Список рекомендованої літератури:

1. Гуревський В. К. Особливості придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 12.
2. Гусак М., Данішевська В., Попов Ю. Нікчемні та оспорювані правочини: регулювання за Цивільним кодексом України // Право України. – 2009. – № 6. – С. 114-120.
3. Справа № 2-ц-832/09, розглянута Болградським райсудом Одеської обл. за позовом С. С. А. до ЗАТ «Болградський виноробний завод» про визнання частково недійсними договорів купівлі-продажу «в частині продажу кущів винограду, бетонних стовпчиків, дроту» (після зміни позовних вимог – про усунення перешкод у використанні земельної ділянки).
4. Справа № 2-17/2009, розглянута Цюрупинським райсудом Херсонської обл. за позовом Н. Н. В. до М. М. О. про визнання права власності на земельну ділянку.
5. ВСУ: Постанова від 25. 09. 2007 / Справа № 21-405 во07 // Правовий тиждень. – № 6 (79) від 05. 02. 2008. URL: <http://www.legalweekly.com.ua/article/?uid=271>
6. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринку в Україні: Наукова доповідь. – К.: Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – С. 60-61.
7. Горбулін В. П., Греков Л. Д., Юрченко А. Д. Земельні відносини, земельні ресурси і продовольча безпека: аналітичні матеріали. – К.: Інститут проблем національної безпеки при РНБОУ, 2005. – С. 32-33.
8. Євдокимов М. О., Кравченко О. В. Внесення змін і доповнень до Земельного кодексу України – необхідна передумова вдосконалення державного управління землями // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 4. – С. 65.

9. Онищенко О. М. Господарства населення: продуктивність, ефективність, перспективи // Відп. ред. чл.-кор. УААН Б. Й. Пасхавер. – К.: Ін-т економіки НАНУ, 2003. – С. 77-78.
10. Кривов В. М. , Решетник П. М. Оцінка землі та землеоціночна діяльність // Землевпорядний вісник. – 2004. – № 2. – С. 64.
11. Детальніше нада позиція з даного питання викладена тут: Мораторій суперечить міжнародним зобов'язанням України // Моя земля. Земельно-правовий та аналітичний ресурс. ІРЦ «Реформування земельних відносин в Україні». URL: <http://myland.org.ua/index.php?id=1392&lang=uk>
12. Коваленко Т. О. Право на землю і банкрутство: теоретичні та практичні проблеми // Земельне право. – 2006. – № 1. – С. 21-22.
13. Кулинич П. Ф. Правочини щодо земельних ділянок: деякі теоретичні та практичні аспекти // Земельне право України. – 2006. – № 4. – С. 31-32.
14. Доктринальні підходи до розуміння цього поняття див. у працях / Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – С. 503.
15. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : наукова доповідь // Ю. С. Шемшученко, В. І. Семчик, Т. П. Проценко, О. А. Поліводський, П. Ф. Кулинич, А. І. Берлач, Л. О. Панькова. – К. : Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. – С. 56.
16. Марусенко Р. І. Мораторій на відчуження земель сільськогосподарського призначення: законодавчі новації // Земельне право України. – 2007. – № 3. – С. 47.

Лекція № 4. Правовий статус забудовника, як головного суб'єкта права на забудову

Рекомендована кількість годин – 2 години.

План

1. Поняття та загальна характеристика суб'єктів які приймають участь в забудові
2. Забудовник: поняття та ознаки
3. Права та обов'язки забудовника
4. Відповідальність забудовника

Основний зміст

1. Суб'єктами містобудування є органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, фізичні та юридичні особи. При здійсненні містобудівної діяльності повинні бути забезпечені:

розробка містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів згідно з державними стандартами, нормами і правилами, архітектурно-планувальними завданнями і технічними умовами;

розміщення і будівництво об'єктів відповідно до затверджених у встановленому порядку містобудівної документації та проектів цих об'єктів;

збереження і відновлення пам'яток архітектури і містобудування, природного ландшафту та охорона навколишнього середовища;

урахування законних інтересів та вимог власників або користувачів земельних ділянок та будівель, що оточують місце будівництва;

інформування через засоби масової інформації громадян про плани перспективного розвитку територій і населених пунктів, розміщення важливих містобудівних об'єктів;

участь громадян, об'єднань громадян в обговоренні містобудівної документації, проектів окремих об'єктів і внесення відповідних пропозицій до державних органів, органів місцевого та регіонального самоврядування, підприємств, установ і організацій.

Містобудування (містобудівна діяльність) – це цілеспрямована діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, громадян, об'єднань громадян по створенню та підтриманню повноцінного життєвого середовища, яка включає 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 при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури

2. У чинному законодавстві України відсутній єдиний підхід до розуміння поняття «забудовник». Так, згідно із ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» забудовник – це особа, яка відповідно до закону отримала право власності або користування земельною ділянкою для містобудівних потреб та виконує передбачені законодавством дії, необхідні для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування.

Разом з тим, на рівні підзаконних нормативно-правових актів існує дещо інший підхід до розуміння даного поняття. Зокрема, у спільному наказі Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Державного комітету у справах містобудування і архітектури України «Про затвердження Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України» від 23. 09. 1996 р. № 127/201/173 забудовником визнається юридична особа, яка освоює капітальні вкладення, виділені на будівництво, та здійснює його підрядним або господарським способом.

Крім того згідно із ст. 19 Закону України «Про планування і забудову територій» режим забудови та іншого використання земель, призначених для містобудівних потреб, встановлюється у генеральних планах населених пунктів або місцевих правилах забудови. З огляду на положення зазначеної статті дотримання місцевих правил забудови є обов'язковим при здійсненні будівництва на території України. Місцеві правила забудови різних населених пунктів застосовують власний підхід до розуміння поняття «забудовник». Наприклад, згідно з Правилами забудови м. Києва, затвердженими рішенням Київської міської ради від 27. 01. 2005 р. № 11/2587, та Правилами використання та забудови території м. Чернівці, затвердженими рішенням Чернівецької міської ради від 07. 07. 2005 р. № 763, забудовником є особа, яка отримала право на забудову території, будівництво об'єкта і виконує функції замовника.

Виходячи з положень зазначених нормативно-правових актів можна виділити такі характерні ознаки забудовника:

- 1) особа, яка отримала право на земельну ділянку для забудови та виконує дії, необхідні для здійснення будівництва;
- 2) особа, яка освоює та спрямовує на будівництво виділені на нього капіталовкладення;
- 3) особа, яка виконує функції замовника.

Зрозумілий, на перший погляд, підхід законодавця спричиняє чимало проблем при застосуванні вказаних ознак до конкретних відносин на практиці. Це пов'язано з тим, що такі самі ознаки притаманні і замовнику. Тому однією з найбільш актуальних проблем у цьому контексті на сьогодні є проблема розмежування понять «забудовник» і «замовник».

Слід зазначити, що визначення поняття «замовник» на рівні законів, які регулюють будівельну діяльність, відсутнє. Закон України «Про архітектурну діяльність» визначає перелік суб'єктів архітектурної діяльності, серед яких – замовники (забудовники) проектів та будівництва об'єктів архітектури. Таке формулювання свідчить про можливість тотожного застосування цих понять. Закон України «Про планування і забудову територій» також вживає терміни «забудовник» і «замовник» як тотожні. У Законі України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла і операціях з нерухомістю» ці суб'єкти розмежовані. Зокрема, у ст. 4 цього Закону визначено, що забудовником є особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва. Тобто функції замовника будівництва може виконувати сам замовник або таке право може бути надано забудовнику. На рівні підзаконних нормативно-правових актів термін «замовник» вживався у постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Методики оцінки вартості майна під час приватизації» від 12. 10. 2000 р. № 1554, згідно з якою замовником будівництва визнавалася юридична особа, яка видає замовлення на виконання робіт (послуг) на будівництво об'єктів, укладає підрядний договір (контракт), контролює вартість, строки, якість виконаних робіт і здійснює їх оплату.

У разі, коли законодавство допускало вживання термінів «забудовник» і «замовник» як тотожних, їх застосування обґрунтовувалося відповідними законами. До випадків, коли терміни «забудовник» і «замовник» розмежовувалися, при трактуванні поняття «замовник» застосовувалися норми підзаконних нормативно-правових актів. Після втрати чинності зазначеною постановою перестало існувати єдине законодавче визначення поняття «замовник», однак проблема співвідношення понять «забудовник» і «замовник» залишилася невирішеною.

Для вирішення цієї проблеми доцільно звернутися до філологічного тлумачення зазначених понять. Великий тлумачний словник сучасної української мови дає визначення поняття «забудовник» – той, хто будує що-небудь для себе. Забудова – спорудження будівель на якій-небудь земельній ділянці. Замовник – це той, хто замовляє що-небудь. Замовляти означає доручати кому-небудь

виготовити, виконати, підготувати що-небудь у певний, наперед визначений, строк. Тобто з філологічної точки зору ці поняття не є тотожними.

Як видно з наведеного вище, категорія «забудовник» визначається через поняття «забудова», а категорія «замовник» – через поняття «замовляти». Тому без розкриття суті цих понять буде складно визначити, чи є та чи інша особа забудовником.

У юридичній літературі поняття «забудова» вживається у двох значеннях. По-перше, під забудовою слід розуміти діяльність, результатом якої є зміна існуючого містобудівного стану певної території («здійснення забудови», «ділянка, надана для забудови», «правила забудови» тощо). По-друге, під забудовою слід розуміти існуючий містобудівний стан певної території («забудова, що склалася», «житлова забудова», «щільна забудова», «малоповерхова забудова», «історична забудова» тощо). Таким чином, одним і тим самим терміном визначають або діяльність, або результат цієї діяльності. З огляду на це забудовником може вважатися особа, яка здійснює таку діяльність.

Разом з тим, за Законом України «Про основи містобудування» така діяльність ототожнюється лише з будівництвом. Так, відповідно до його ст. 22 право на забудову (будівництво) полягає у можливості власника, користувача земельної ділянки здійснювати на ній у порядку, встановленому законом, будівництво об'єктів містобудування, перебудову або знесення будинків і споруд.

Однак, як впливає з положень цього та інших законів України, що регулюють будівельну діяльність, забудова як діяльність, результатом якої є створення нового об'єкта нерухомого майна, складається з таких стадій:

- придбання земельної ділянки у власність чи користування для забудови;
- зміна цільового призначення земельної ділянки у разі необхідності спорудження на ній певного об'єкта нерухомості, під будівництво якого існуюче цільове призначення має бути змінено;
- отримання дозвільної документації на будівництво;
- власне будівництво;
- введення об'єкта будівництва в експлуатацію і державна реєстрація права власності на нього.

Із наведеного вбачається, що «забудова» і «будівництво» не є тотожними поняттями. Будівництво, будучи лише однією із стадій забудови, є видом професійної діяльності, мета якої – зведення об'єкта нерухомості, що відповідає будівельним нормам і правилам та затвердженому проекту будівництва. При цьому, якщо забудовник виконує будівельні роботи підрядним способом, то стосовно підрядників він набуває статусу замовника (тобто наділяється інвестором відповідними повноваженнями щодо реалізації інвестиційного проекту).

Забудовник може виступати в інвестиційних відносинах як суб'єкт, що реалізує власні повноваження (тобто особа, яка є власником чи користувачем земельної ділянки для забудови і в зв'язку з цим отримує повноваження на створення та набуття у власність новозбудованого об'єкта нерухомості).

Ці положення означають, що функції забудовника і замовника можуть розглядатися як повні аналоги або поділятися за окремими ознаками.

У разі коли забудовник виконує функції замовника згідно з інвестиційним договором, яким передбачено поєднання таких функцій однією особою, то замовником, а отже, і забудовником може вважатися уповноважена на це інвестором фізична або юридична особа, яка здійснює реалізацію інвестиційних проєктів.

Крім того забудовник може вступати у правовідносини щодо спорудження об'єкта нерухомості на власній земельній ділянці самостійно, від свого імені, фінансувати цей об'єкт та набувати право власності на нього в установленому порядку. У такому випадку функції забудовника ототожнюються з функціями інвестора в частині фінансування будівництва та функціями замовника – стосовно підрядників, які безпосередньо будують такий об'єкт. За такого підходу забудовник – це особа, уповноважена власником земельної ділянки на створення і набуття у власність новоствореної нерухомої речі. Власник земельної ділянки і забудовник можуть збігатися в одній особі.

При цьому, забудовнику як учаснику правовідносин окрім ознак, що впливають з положень законодавства України, додатково притаманні такі основні ознаки.

1. Забудовник, на відміну від будівельника, не є суб'єктом професійної діяльності. Забудовник може виступати стороною договору на розробку архітектурної та проєктної документації, а також договору будівельного підряду. Відповідно, у даному випадку забудовник – це особа, яка замовляє роботи чи послуги, а не виконує їх за плату.

2. Забудовник є суб'єктом інвестиційної діяльності. Придбання у власність об'єкта нерухомості завжди (навіть тоді, коли нерухомість набувається для задоволення особистих потреб) передбачає отримання економічних вигод, тобто це – капіталовкладення, а саме придбання нерухомості (в тому числі її створення) – інвестування. Оскільки саме забудовник є першочерговим набувачем новоствореної нерухомості та повинен нести затрати на її створення, то з точки зору інвестиційного законодавства він може вважатися інвестором.

3. Статус забудовника як суб'єкта підприємницької діяльності має певні особливості. Зокрема, забудова як така не передбачає отримання прибутку, а має за мету створення і закріплення за забудовником новозбудованої нерухомої

речі на праві власності. Прибуток може сформуватися у разі якщо забудовник як володілець майнового права відступить належне йому право третій особі, а також у разі продажу забудовником належної йому новозбудованої нерухомості. Таке отримання прибутку не вважається систематичним. Це пов'язано з тим, що статус юридичної особи як забудовника виникає на період конкретної забудови і припиняється у момент виникнення права власності на об'єкт нерухомості. Тому можливість отримання або неотримання прибутку забудовником виникає одноразово.

4. Систематичне отримання прибутку забудовником можливе, коли воно пов'язано із здійсненням ним підприємницької діяльності у формі операцій на ринку нерухомості.

За ознакою отримання прибутку від здійснення підприємницької діяльності у сфері операцій з нерухомістю та земельними ділянками сьогодні забудовників часто відносять до категорії девелоперів (девелопер – підприємець, який ініціює і забезпечує реалізацію найкращого з можливих варіантів розвитку нерухомості, включаючи організацію фінансування проекту). Питання застосування вказаної ознаки як характерної для забудовників залишається дискусійним, оскільки сам термін «девелопмент» та ознаки, які його характеризують, не є правовою категорією

3. Важливим елементом правового статусу забудовника, що виражає його суть, є права та обов'язки. Права та обов'язки забудовника (замовника) визначені Законом України «Про архітектурну діяльність». Згідно з цим Законом забудовник (замовник) має такі права:

- обирати архітектора – розробника проекту або залучати його за результатами архітектурного чи містобудівного конкурсу, обирати підрядника на будівництво або залучати його за результатами будівельного тендера;
- затверджувати завдання на проектування, проект, якщо вони не суперечать законодавству, архітектурно-планувальному завданню та технічним умовам інженерного забезпечення об'єкта архітектури;
- здійснювати контроль і технічний нагляд за додержанням вимог архітектурно-планувального завдання, завдання на проектування – під час проектування об'єкта архітектури, затвердженого проекту – під час будівництва;
- залучати осіб, які мають кваліфікаційний сертифікат, для здійснення функцій замовника (збудовника) та інжинірингу. Юридичні особи, у штаті яких відсутні архітектори (інженери), що мають кваліфікаційні сертифікати, можуть здійснювати архітектурну діяльність шляхом залучення архітекторів

(інженерів), які мають кваліфікаційні сертифікати з відповідних напрямів архітектурної діяльності, на договірних засадах.

Замовники (забудовники) та підрядники під час створення об'єкта архітектури зобов'язані:

- доручати виконання окремих видів проектних і будівельних робіт особам, які мають відповідну ліцензію (кваліфікаційний сертифікат);
- обирати виконавців робочої документації для будівництва;
- забезпечувати будівництво об'єктів архітектури згідно з робочою документацією, застосовувати будівельні матеріали, вироби і конструкції, що відповідають державним стандартам, нормам і правилам і такі, що пройшли сертифікацію, якщо вона є обов'язковою;
- не порушувати під час організації та виконання будівельних робіт законні права та інтереси користувачів прилеглих земельних ділянок, власників розташованих на них будинків і споруд, відшкодовувати завдані їм збитки відповідно до закону;
- поінформувати у триденний строк місцеві органи охорони пам'яток історії та культури про нововиявлені під час будівельних робіт об'єкти, що мають антропологічне, археологічне, естетичне, етнографічне, історичне, мистецьке, наукове чи художнє значення;
- не включати до завдання на проектування вимог, що суперечать вимогам законодавства України, затвердженій містобудівній документації, державним нормам, стандартам і правилам.

Замовники (забудовники) крім обов'язків, зазначених вище, також зобов'язані:

- брати участь разом з підрядниками в організації погодження проектної документації уповноваженими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування;
- затверджувати лише погоджені в установленому порядку проекти;
- передавати один комплект проектної документації, за якою збудовано об'єкт архітектури, власникові цього об'єкта для постійного зберігання.

Права та обов'язки забудовника (замовника) можуть бути конкретизовані та доповнені при укладенні ними відповідних договорів. В інвестиційних договорах на спорудження об'єктів комерційної нерухомості, у яких інвесторами виступають крупні інвестиційні компанії, іноді передбачається передача окремих повноважень забудовника (замовника) інвестору на підставі довіреності. Така передача допускається законодавством, хоча визначені зазначеним Законом права і обов'язки є виключними для забудовника.

У цілому, вказані права та обов'язки забудовника (замовника) підтверджують, що основною функцією цього суб'єкта є організація та контроль за процесом будівництва. У Законі України «Про архітектурну діяльність» права та обов'язки визначені з огляду на тотожність понять «збудувник» і «замовник». З юридичної точки зору замовник – це особа, яка замовляє виконання певних робіт або надання послуг та здійснює їх оплату. Однак у будівельній сфері виконання функцій замовника, зокрема здійснення ефективного контролю, потребує спеціальних знань і навиків, а іноді – і спеціального дозволу на здійснення даного виду діяльності. Тому такі функції зазвичай виконують спеціальні організації, а замовник та інвестор не збігаються в одній особі. Цей незбіг призводить до того, що реальний інвестор, який фінансує та замовляє будівництво об'єкта, не завжди вважається замовником, а збудувник, на якого з юридичної точки зору мають бути покладені функції організації та контролю за будівництвом, може поділяти ці функції із замовником або виконувати їх від імені замовника.

Таким чином, питання співвідношення категорій «замовник» і «збудувник» вирішується по-різному, залежно від характеру договірних відносин, у які вступає цей суб'єкт права, та функцій, які на нього покладені.

Статус замовника і збудувника є неоднаковим у підрядних відносинах, інвестиційних відносинах та відносинах, що виникають з договорів про надання послуг з розробки проектної документації на будівництво. Крім того за своєю суттю поняття «збудувник» і «замовник» є різними. Тому ототожнювати ці поняття для цілей будь-якого законодавчого акта, на нашу думку, недоцільно. Більш правильним є єдине визначення поняття «збудувник» як фізичної або юридичної особи, яка має у власності чи у користуванні земельну ділянку для збудови та отримала в установленому законодавством України порядку необхідну дозвільну документацію на будівництво, реконструкцію чи знесення об'єкта містобудування.

Слід зазначити, що вдосконалення законодавства з цього питання все ще триває. Так, 16. 09. 2008 р. було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву», яким внесено зміни до законів України «Про архітектурну діяльність» та «Про планування і збудову територій». Згідно з цими змінами поняття «збудувник» і «замовник» визначаються через наявність у цих суб'єктів права на земельну ділянку за умови подачі відповідно до законодавства клопотань про збудову такої ділянки. Однак у межах зазначеного Закону поняття «збудувник» і «замовник» вживаються і як тотожні, і як нетотожні, що свідчить про те, що єдиний підхід до розуміння правового статусу цих суб'єктів усе ще відсутній. Суть визначень по-

нять «забудовник» і «замовник», порівняно з тими, що застосовувалися до внесення змін до вказаного законодавства України, не змінилася. Наскільки правильно є позиція законодавця і як вона вплине на практику реалізації права на забудову, можна буде оцінити після формування більш сталої практики застосування цих понять у запропонованому вказаним Законом значенні

4. Відправною точкою будь-якого будівництва є саме оформлення права на земельну ділянку, найпоширенішим способом якого є укладання договору оренди землі. Однак цим правом користується також власник земельної ділянки, суборендар (якщо це встановлено договором) та землекористувач за договором суперфіцію.

До порушень, які найчастіше допускаються у процесі відведення земельних ділянок, належать такі: відведення землі поза земельними торгами, коли їх проведення є обов'язковим; порушення порядку зміни цільового призначення чи невідповідність призначення запланованому об'єкту будівництва; відсутність необхідних погоджень документації із землеустрою на стадії відведення, зокрема з органом архітектури та містобудування, органом охорони культурної спадщини, природоохоронним органом (якщо це необхідно); не проходження обов'язкової державної експертизи землепорядної документації.

Враховуючи, що відведення земельної ділянки для містобудівних потреб є достатньо складним процесом, допущення порушень законодавства на будь-якому етапі процедури відведення може стати підставою для скасування права на земельну ділянку в майбутньому. У цьому контексті важливо перевірити наявність порушень у процесі відведення земельної ділянки, а також наявність спорів про законність набуття прав на земельну ділянку.

Якщо право на землю у забудовника є строковим, важливо, щоб воно тривало до прогнозованих строків введення об'єкта в експлуатацію та реєстрації права власності, оскільки у разі закінчення строку оренди, суборенди чи суперфіції ввести об'єкт в експлуатацію та зареєструвати право власності буде неможливо без його поновлення. Тривалість процедури поновлення може бути одним із чинників затягування строків отримання інвестором права власності на нерухомість.

Наявність дозвільних документів на будівництво. Проектування та будівництво розпочинаються з отримання замовником або проектувальником вихідних даних, до яких належать містобудівні умови та обмеження, технічні умови й завдання на проектування.

Сьогодні, зокрема у м. Києві, наявність чи відсутність виданих містобудівних умов та обмежень можна перевірити онлайн завдяки електронному ресур-

су МІАС ЗМД «Містобудівний кадастр Києва». Відповідність будівництва містобудівній документації повинен перевіряти орган, уповноважений видавати містобудівні умови та обмеження. Однак існує ризик скасування вже виданих містобудівних умов та обмежень органом архітектурно-будівельного контролю за результатами перевірки дотримання вимог містобудівного законодавства. Зважаючи на те, що документ, який дає право на виконання будівельних робіт, видається на підставі містобудівних умов та обмежень, скасування останніх за «ефектом доміно» тягне можливість скасування дозвільних документів і зупинення будівництва.

Якщо раніше частина об'єктів багатоквартирного житлового будівництва будувалася за декларативним принципом, то враховуючи зміни містобудівного законодавства, що відбулися влітку 2017 р., будівництво може здійснюватися лише після отримання дозволу на виконання будівельних робіт. Таким чином, підвищуються ризики виникнення проблем введення в експлуатацію тих об'єктів, які належали до III категорії складності та будувалися на підставі декларації. Однак сьогодні для введення в експлуатацію вимагається наявність акта готовності об'єкта до експлуатації та сертифіката, отримати які набагато складніше, ніж зареєструвати декларацію про готовність об'єкта до експлуатації.

Механізми фінансування будівництва. Наразі існує багато схем інвестування в будівництво, кожній з яких притаманні як позитивні, так і негативні риси, що несуть ризик, передусім, для інвестора, інколи для кредитора чи забудовника. Аналізуючи підводні камені інвестування в будівництво, необхідно враховувати особливості обраної схеми інвестування.

Сьогодні правове регулювання інвестування у житлову та нежитлову нерухомість має деякі відмінності, що полягають в обмеженнях, встановлених ч. 3 ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність». Відповідно до цієї статті, інвестування та фінансування будівництва об'єктів житлового будівництва з використанням недержавних коштів, залучених від фізичних та юридичних осіб, у тому числі в управління, може здійснюватися виключно через фонди фінансування будівництва, фонди операцій з нерухомістю, інститути спільного інвестування, а також шляхом емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва. Інші способи фінансування будівництва таких об'єктів визначаються виключно законами. На інвестування в комерційну чи іншу нежитлову нерухомість зазначені законодавчі обмеження щодо обрання способу фінансування не поширюються.

Фінансування будівництва з використанням інститутів спільного інвестування. Використання інститутів спільного інвестування є достатньо поширеним механізмом, перевагами якого, окрім відповідності зазначеного способу інвестування ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», є правові механізми оптимізації оподаткування. Зокрема, кошти (інвестиційні внески), отримані корпоративним фондом від фізичної особи-інвестора з метою участі такої особи в будівництві об'єктів нерухомості, є коштами спільного інвестування, які звільняються від оподаткування відповідно до приписів пп. 141. 6. 1 п. 141. 6 ст. 141 Податкового кодексу України. Зазначена позиція була підтримана у листі Державної фіскальної служби України від 12. 12. 2017 р. №2938/6/99-99-15-02-02-15/ІПК. Однак створення та функціонування такого механізму фінансування вимагає значних витрат, тому доступне далеко не всім забудовникам.

Найпоширенішим видом цінних паперів, які використовуються для інвестування в будівництво, є цільові облігації, що прямо передбачено ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність». Однак їм притаманні такі ризики як відсутність у інвестора переважних прав на об'єкт, придбання абстрактних квадратних метрів, які можуть деталізуватися в договорі резервування квартири, укладання якого не передбачено Цивільним кодексом України, ризик «подвійного» продажу та ін.

Використання фінансово-кредитних механізмів для фінансування будівництва. Хоча серед механізмів фінансування будівництва фонд фінансування будівництва розглядається як найбільш надійний, проте він не позбавлений певних ризиків для інвестора. Виконання зобов'язань забудовника за договором, укладеним між ним та управителем фонду, забезпечується встановленням іпотеки, предметом якої можуть бути майнові права на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, або об'єкт незавершеного будівництва (за згодою управителя), або інше нерухоме майно, яке належить забудовникові на праві власності. Однак звернення стягнення на предмет іпотеки на практиці є ускладненим, особливо коли предметом іпотеки є майнові права. Найнадійнішим забезпеченням вважається іпотека іншого нерухомого майна, власником якого є забудовник, однак такі випадки на практиці майже не зустрічаються.

Встановлені законом механізми контролю управителя за забудовником, зокрема заміни забудовника чи звернення стягнення на предмет іпотеки у разі порушення останнім зобов'язань, можуть не застосовуватися на користь інвесторів, коли управитель та забудовник є пов'язаними особами.

Інвестування в будівництво з використанням житлово-будівельних кооперативів. Використання зазначеного механізму потребує значно менше витрат

для його створення та функціонування, ніж використання фонду фінансування будівництва, а також дозволяє забудовнику оптимізувати податкове навантаження. Однак цей механізм не позбавлений таких ризиків як проблема правомірності створення житлово-будівельного кооперативу як юридичної особи, збудований об'єкт є власністю житлово-будівельного кооперативу до відчуження його членам кооперативу. Іншою проблемою є ризик «подвійного» продажу, який повністю залежить від добросовісності забудовника. Відповідно до Закону України «Про кооперацію», всі рішення в кооперативах ухвалюються загальними зборами членів, якими зазвичай виступають фізичні особи, афілійовані із забудовниками. Асоційованим членам, якими виступають інвестори, надається лише право дорадчого голосу на таких зборах.

Порядок створення і вимоги до кооперативу визначаються нормами Закону України «Про кооперацію», Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань». Водночас ст. 133, 135, 137 Житлового кодексу УРСР і Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу, затвердженого постановою Ради Міністрів УРСР від 30. 04. 1985 р. №186, визначені особливі вимоги щодо створення житлово-будівельних (житлових) кооперативів. Зокрема, членами кооперативу мають бути особи, які перебувають на квартирному обліку. Такі кооперативи організовуються при виконавчих комітетах місцевих рад. Кількість членів кооперативу повинна відповідати кількості квартир у жилому будинку кооперативу, запланованому до будівництва.

Верховний Суд України у спорі щодо надання житлово-будівельним (житловим) кооперативам безоплатно земельної ділянки дійшов висновку, що у процесі вирішення відповідною радою вказаного питання має враховуватися мета створення такого кооперативу, зокрема потреба засновників та членів кооперативу в поліпшенні житлових умов та їх перебування на квартирному обліку тощо (постанова від 19. 04. 2017 р. у справі №922/4401/15).

Однак на користь цього механізму фінансування будівництва свідчить остання практика Верховного Суду. У своїй постанові від 22. 03. 2018 р. у справі №813/5433/13-а Суд зазначив, що регламентація Законами України (Закон України «Про кооперацію», Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань») певного порядку створення і реєстрації кооперативу унеможливорює встановлення додаткових вимог до цієї процедури та порядку, у зв'язку з чим цілком обґрунтовано відхилено твердження про можливість створення кооперативу лише при виконавчому комітеті місцевих рад чи обмеження суб'єктів, які можуть бути членами кооперативу.

До моменту передачі інвестору прав на квартиру власником усього збудованого будинку є кооператив, який може розпоряджатися своєю власністю (наприклад, передати майно в іпотеку). Враховуючи, що інвестори, які виступають асоційованими членами кооперативу, мають лише право дорадчого голосу, вони не можуть вплинути на цю ситуацію.

Фінансування будівництва через використання інших договірних конструкцій.

До основних недоліків застосування договірних конструкцій належать:

- обмеження, встановлені ст. 4 Закону України «Про інвестиційну діяльність», використання договірних конструкцій для фінансування будівництва, тому договори, які суперечать чинному законодавству на момент їх укладення, можуть бути визнані недійсними або удаваними в судовому порядку;
- відсутність механізмів оптимізації податкового навантаження, оскільки більшість операцій у договірних відносинах підлягають оподаткуванню;
- використання договірних конструкцій не гарантує переважного права на отримання об'єкта інвестування;
- у разі затягування строків будівництва чи здачі в експлуатацію об'єкта будівництва інвестор не захищений та може вимагати лише розірвання договору, відшкодування збитків у судовому порядку.

Недобросовісність забудовника. Кожен з перелічених механізмів фінансування будівництва тією чи іншою мірою не позбавлений ризику «подвійного» продажу об'єкта інвестування, що полягає у відсутності контролю за співвідношенням між проданими та фактично збудованими квартирами. Одним зі способів вирішення цієї проблеми є запровадження обов'язкового страхування відповідальності забудовника. У такій ситуації не лише інвестори, але й страхова компанія була б зацікавлена у своєчасному завершенні будівництва та контролювала б дії забудовника.

Обираючи об'єкт інвестування, потрібно звертати увагу на відсутність законодавчої заборони на використання певного способу фінансування, юридичні можливості захистити права інвестора, наявність контролю за діями забудовника, використання незаборонених законом механізмів оптимізації оподаткування.

Аналізуючи добросовісність забудовника, необхідно вивчити попередні його будівельні проекти на предмет дотримання строків завершення будівництва та введення його в експлуатацію, а також організації об'єктів соціального призначення чи благоустрою території. Важливо проаналізувати настрої мешканців сусідніх будинків та громадських активістів, оскільки громадський спротив будівництву може стати неприємним сюрпризом як для забудовника,

так і для інвестора та вплинути на строки будівництва через скарги, проведення на їх підставі перевірок контролюючими органами та судові спори, в результаті яких будівельні роботи може бути зупинено чи заборонено.

Список рекомендованої літератури:

1. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і голов. ред. В. Т. Бусел. – К.: Ірпінь : ВТФ «Перун», 2004. – 1440 с.
2. Ханатаев Г. Правовое положение застройщика // Хозяйство и право. – 2005. – № 3. – С. 70-78.
3. Ценина Е. В. Научные доклады «Позиционирование многофункциональных комплексов как элемент маркетинговой стратегии». – СПб., 2007. – 22 с.
4. Лисица В. Н. Категория «инвестор» в международном и национальном праве // Закон. – 2007. – № 2. – С. 53-60.
5. Максимов С. Н. Девелопмент (развитие недвижимости). – СПб. : Питер, 2003. – 256 с.
6. Гражданское право : учеб. : в 3 т. – 4-е изд. , перераб. и доп. / Е. Ю. Валявина, И. В. Елисеев [и др.]; отв. ред. А. П. Сергеев, Ю. К. Толстой. – М. : ТК «Велби», Изд-во «Проспект», 2004. – Т. 2. – 848 с.

Лекція № 5. Правові підстави визнання забудови самочинною

Рекомендована кількість годин – 2 години

План

1. Поняття самочинного будівництва
2. Правове регулювання самочинної забудови
3. Цивільно-правова кваліфікація форм самочинного будівництва
4. Визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва
5. Правові підстави визнання будівництва самочинним

Основний зміст

1. Протягом багатьох років складний процес отримання дозволів на будівництво споруд, складність вирішення «житлових» проблем, неефективна житлова політика із забезпечення громадян житлом змушують багатьох осіб вдаватися до самочинного будівництва. Як указує К. І. Скловський, у сутності самовільного будівництва завжди лежить публічний делікт – самоправне зайняття земельної ділянки, порушення містобудівних норм і т. д. Тільки в разі усунення подібних порушень за особою може бути визнане право власності, а нерухоме майно залучено в цивільний обіг. Питання кваліфікації будівництва як самочинного набувають особливої актуальності у останні роки у зв'язку з протилежністю поглядів на нього, як підстава набуття права власності, як правопорушення. Визначальне значення набувають критерії віднесення споруди до числа самовільних, які досліджуються в науковій літературі, а саме: споруда повинна бути створена на земельній ділянці, не відведеній для цих цілей в установленому порядку; споруда повинна бути створена без необхідних дозволів; споруда повинна бути створена з істотним порушенням містобудівних і будівельних норм і правил. Статтею 376 ЦК України визначено чотири підстави визнання будівництва самочинним. Треба зауважити, що цей перелік є вичерпним, а отже, жодне інше порушення при здійсненні будівництва не тягне визнання його самочинним.

Для того щоб будівництво вважалось самочинним, достатньо будь-якої з чотирьох визначених законом підстав.

Сутність першої підстави полягає в тому, що самочинно збудованим або таким, що самовільно будується, вважається об'єкт нерухомості, якщо він був зведений чи зводиться на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети. Реалізації права на забудову передують виконання суб'єктом комплексу організа-

ційно-правових дій, які спрямовані на здобуття права на земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

Для здійснення забудови конкретної земельної ділянки особа зобов'язана у встановленому порядку здобути право власності на цю ділянку або право користування нею, отримати державний акт на право власності на земельну ділянку (чи укласти договір оренди земельної ділянки) або державний акт на право постійного користування земельною ділянкою, зареєструвати обраний правовий титул використання землі у встановленому порядку, а також визначити межі земельної ділянки в натурі (на місцевості). ЗК України (ст. 125) забороняє починати використання, тобто освоєння земельної ділянки, до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації.

Будівництво вважається правомірним, якщо власник земельної ділянки чи землекористувач мають право на забудову та отримали у встановленому містобудівельним законодавством порядку дозвіл на забудову. Відповідно до ст. 22 Закону України «Про основи містобудування», забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою в порядку, передбаченому законом, та отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

Право на забудову (будівництво) виникає в суб'єктів, які є носіями земельних прав щодо конкретних земельних ділянок, визначених для містобудівних потреб містобудівною документацією та місцевими правилами забудови. Право на забудову (будівництво) виникає щодо земельних ділянок, визначених для містобудівних потреб містобудівною документацією, місцевими правилами забудови. Право на забудову (будівництво) полягає в можливості власника, користувача земельної ділянки здійснювати на ній у порядку, встановленому законом, будівництво об'єктів містобудування, перебудову або знесення будинків та споруд. Самочинне будівництво порушує права власника, або в той самий час і законного володільця (користувача), земельної ділянки. Саме тому законодавець закріплює право власника (користувача) земельної ділянки вимагати визнання за ним права власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

При вирішенні питання про належність земельної ділянки позивачу слід подати суду докази, що свідчать про надання йому виконавчим органом державної влади або органом місцевого самоврядування земельної ділянки, на якій розташована самовільна споруда для використання в цілях, відповідних призначенню цієї споруди.

Судова практика виходить з того, що такими доказами можуть бути не тільки рішення відповідного державного органу або органу місцевого самоврядування надати земельну ділянку під самовільною спорудою. Зокрема, уповноважений орган може повідомити про те, що ділянка під самовільно зведеною будовою буде надана тій особі, за якою суд визнає право власності на цю будову. Якщо самовільна споруда зведена на земельній ділянці, що належить іншій фізичній або юридичній особі, то право власності на неї може бути визнане за забудовником за умови переходу до нього відповідного права на земельну ділянку або його частину по підставах, передбачених цивільним законодавством, з урахуванням обмежень оборотоздатності земельних ділянок.

Слід зазначити, що при здійсненні будівництва на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, наявними виступають порушення й інших вимог законодавства. Йдеться, по-перше, про нецільове використання земельної ділянки; по-друге, про самовільне її зайняття; по-третє, про відсутність належного дозволу на будівництво та належно затвердженого проекту. На нашу думку, будівництво особою на земельній ділянці, що взагалі не була їй відведена, є найбільш суттєвим порушенням, оскільки в цьому разі, як правило, об'єднуються два порушення: самовільне зайняття земельної ділянки й самочинне будівництво. Самовільне зайняття земельної ділянки порушує право власності на землю або право користування нею, а самочинне будівництво – установленний порядок забудови земельної ділянки.

З урахуванням викладеного, і негативні наслідки його для особи, що самовільно зайняла земельну ділянку та здійснила (здійснює) її забудову, мають бути найбільш суворі. Визнання права власності судом в порядку, визначеному ст. 376 ЦК України, можливе після прийняття до експлуатації у визначеному законом порядку. Можливим є тільки визнання права власності на матеріали та обладнання. Слід мати на увазі, що, згідно із ст. 376 ЦК України, якщо власник землі заперечує проти визнання права власності за особою, що зробила самовільну споруду на його землі, або це порушує права інших осіб, таке майно підлягає зносу за рахунок особи, що побудувала його.

Крім того, право власності на самочинне будівництво може бути визнане за власником земельної ділянки, якщо це не порушує прав інших осіб. При цьому, згідно з ч. 6 ст. 376 ЦК України, особа, що здійснила самовільне будівництво, має право на компенсацію витрат на будівництво. Закон України «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ і організацій за правопорушення у сфері містобудування» передбачає відповідальність (у вигляді штрафу) забудовника за допущені при будівництві порушення. При цьому сплата штрафу не звільняє підприємство від обов'язку усунути допущені пору-

шення і відшкодувати збитки, що виникли унаслідок таких порушень. Окрім цього, порушення будівельних норм у передбачених законодавством випадках може спричинити за собою адміністративну або кримінальну відповідальність винних осіб.

Друга підстава для визнання будівництва самочинним полягає в тому, що самочинним є будівництво об'єкта, що здійснюється без належного дозволу. Як зауважує М. Шульга, поняття «належний дозвіл» охоплює будь-який передбачений законом дозвільний документ, необхідний для будівництва об'єкта, зокрема дозвіл на будівництво (ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій»), дозвіл на виконання будівельних робіт (ст. 29 Закону України «Про планування і забудову територій») тощо. Застосування такої конструкції у ст. 376 ЦК України буде більш вдалим. Відповідно до ст. 24 Закону України «Про планування і забудову територій», фізичні та юридичні особи, які мають намір здійснити будівництво об'єктів містобудування на земельних ділянках, що належать їм на праві власності чи користування, зобов'язані отримати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій (у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами) дозвіл на будівництво об'єкта містобудування.

Фізичні та юридичні особи, зацікавлені в здійсненні будівництва об'єктів містобудування, подають письмову заяву про надання дозволу на будівництво до виконавчого органу відповідної ради або Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. До заяви додається документ, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або документ про згоду власника земельної ділянки (орендодавця) на забудову цієї ділянки. Перелік інших документів та матеріалів, необхідних для отримання дозволу на будівництво, які додаються до письмової заяви, та порядок їх розгляду визначаються регіональними правилами забудови.

У разі прийняття сільською, селищною чи міською радою рішення про надання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування в порядку, визначеному земельним законодавством, дане рішення одночасно є дозволом на будівництво цього об'єкта. Дозвіл на будівництво надається на підставі комплексного висновку щодо відповідності запропонованого будівництва містобудівній документації, державним будівельним нормам, місцевим правилам забудови (далі – комплексний висновок).

Порядок отримання дозволу на будівництво тимчасових споруд та розміщення реклами визначається місцевими правилами забудови відповідно до закону. Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування надається заявнику протя-

гом двох місяців з дня подання заяви. У разі надання негативного комплексного висновку зацікавленим особам протягом одного місяця з дня звернення надаються роз'яснення і відповідні рекомендації.

Як слушно зазначається в науковій літературі, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не є документом, що посвідчує право власності чи право користування (оренди) земельними ділянками. Він не дає права на виконання будівельних робіт без одержання відповідного дозволу місцевої інспекції державного архітектурно-будівельного контролю

2. Необхідно відзначити, що дозвіл на будівництво не дає права розпочати виконання будівельних робіт без отримання відповідного дозволу місцевої інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Але разом з тим такий дозвіл є першим заходом на етапі підготовки будівництва, який дає право замовникам на отримання початкових даних на проектування, здійснення проектнодослідницьких робіт і отримання дозволу на виконання будівельних робіт. У разі, якщо фізична або юридична особа не розпочала будівельні роботи протягом двох років з дня отримання дозволу на будівництво об'єкта містобудування, цей дозвіл втрачає чинність. Поновлення дозволу відбувається в такому самому порядку, як і його надання. Громадянам, які є власниками (користувачами) земельних ділянок у селах, селищах та містах районного значення, спеціально уповноважений орган з питань містобудування та архітектури може видавати будівельний паспорт об'єкта містобудування та погоджувати проектну документацію на будівництво об'єкта містобудування без попереднього надання архітектурно-планувального завдання та технічних умов щодо його інженерного забезпечення.

Перелік об'єктів містобудування, щодо яких застосовується спрощена процедура, а також порядок надання будівельного паспорта встановлюються регіональними правилами забудови. Стосовно дозволу на виконання будівельних робіт слід зазначити таке. Відповідно до ст. 29 Закону України «Про планування і забудову територій», дозвіл на виконання будівельних робіт – це документ, що засвідчує право забудовника та підрядника на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж і споруд, видачу ордерів на проведення земляних робіт.

Дозвіл на виконання будівельних робіт надається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю, які ведуть реєстр наданих дозволів. Порядок і умови надання дозволу на виконання будівельних робіт встановлює Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт. Згідно з п. 1. 1. «Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних

робіт» дозвіл на виконання будівельних робіт є документом, що посвідчує право забудовника (замовника) на виконання будівельних робіт відповідно до затвердженої проектної документації, підключення до інженерних мереж та споруд. Виконання будівельних робіт без вищезазначеного дозволу забороняється. У п. 5. 1. «Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт» зазначено, що виконання будівельних робіт на об'єктах без одержання дозволу або його завчасної перереєстрації, а також виконання не зазначених у дозволі будівельних робіт вважається самовільним і тягне за собою відповідальність згідно з чинним законодавством.

Дозвіл на виконання будівельних робіт надається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю протягом одного місяця з дня подачі заяви на підставі: затвердженої проектної документації (будівельний генеральний план і паспорт фасаду в двох екземплярах, записка пояснення для реєстрації); документа, підтверджуючого право власності або користування (у т. ч. на умовах оренди) земельною ділянкою; договору про право забудови земельної ділянки; рішення виконавчого органу відповідної ради або місцевої державної адміністрації про дозвіл на будівництво об'єкту містобудування; комплексного висновку державної інвестиційної експертизи; документа про призначення відповідальних виконавців робіт (виконроба, осіб, що виконують технічний і авторський нагляд). Відмову в наданні дозволу на виконання будівельних робіт може бути оскаржено в суді у встановленому законом порядку. Дозвіл видається на весь термін будівництва об'єкта (нормативний або передбачений контрактом). Якщо цей термін не дотриманий, то продовження дії дозволу встановлюється на термін, що не перевищує одного календарного року. Третьою підставою для кваліфікації будівництва як самочинного є відсутність належно затвердженого проекту на об'єкт, що збудований або будується. У даному разі йдеться про один із проектів, адже для здійснення забудови необхідно мати ще й проект відведення земельної ділянки. Але в даному разі мається на увазі саме проект на забудову. Під проектом закон розуміє проектну документацію на будівництво, тобто текстові та графічні матеріали, затверджені в установленому порядку, якими визначаються містобудівні, об'ємно-планувальні, архітектурні, конструктивні, технічні й технологічні рішення, а також кошториси об'єкта будівництва.

Проектна документація на будівництво об'єктів містобудування розробляється згідно з вихідними даними на проектування з дотриманням вимог державних стандартів, норм і правил, регіональних і місцевих правил забудови та затверджується замовником в установленому законом порядку. Як вже зазначалось, для розробки проектної документації замовник зобов'язаний надати проє-

ктній організації (яка надалі може бути і підрядчиком будівництва) необхідну інформацію, погодити з проектними організаціями графіки розробки і видачі документації. Крім того, замовник укладає договори на виконання необхідних для складання проектної документації проектно-дослідницьких, конструкторських, науково-дослідних і інших робіт і послуг; погоджує з проектними організаціями.

Проектна документація до її затвердження підлягає комплексній державній експертизі згідно з Порядком затвердження інвестиційних програм і проектів будівництва і проведення їх комплексної державної експертизи, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України. У ЦК УРСР 1963 року як самостійні підстави самочинного будівництва визнавалося істотне відхилення від проекту. Таке правопорушення мало місце за наявності належно затвердженого проекту, який у процесі будівництва не додержувався. Тим самим відбувалося відхилення від проекту, яке в разі кваліфікації його як істотного призводило до визнання будівництва самовільним.

При вирішенні питання про те, чи є відхилення від проекту істотним, судам необхідно було в кожному разі з'ясовувати, наскільки споруджена будівля за розміром відповідає площі, поверховості та іншим умовам, передбаченим проектом, як впливає допущене порушення на планування, забудову, благоустрій вулиці, на зручність утримання суміжних ділянок тощо (абз. 2 п. 7 Постанови Пленуму Верховного Суду України від 19 вересня 1975 р. «Про практику застосування судами України статті 105 ЦК УРСР»). У чинному ЦК України таке порушення містобудівних норм не зазначається в переліку підстав самочинного будівництва як самостійне. Однак при визначенні правових наслідків самочинного будівництва істотне відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, передбачено як підстава знесення об'єкта самочинного будівництва (ч. 7 ст. 376 ЦК України).

Цілком підтримуємо пропозицію М. Шульги та вважаємо, що така конструкція коментованої статті є не досить вдалою і потребує уточнення. Так, необхідно або включити таке правопорушення як істотне відхилення від проекту до переліку підстав визнання будівництва самочинним (до ч. 1 ст. 376 ЦК України), або виключити його з ч. 7 вказаної статті. На нашу думку, щодо цього питання доцільно було б повернутися до положень раніше чинного ЦК УРСР 1963 року та визначити як самостійну підставу самочинного будівництва істотне відхилення від проекту, адже таке порушення містобудівного законодавства фактично зводить нанівець таку обов'язкову умову забудови, як наявність належно затвердженого проекту.

Також, згідно із законом, самочинним вважається будівництво, яке здійснено з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Державні стандарти, норми й правила встановлюють комплекс якісних і кількісних показників і вимог, які регламентують розробку й реалізацію містобудівної документації, проектів конкретних об'єктів з урахуванням соціальних, природнокліматичних, гідрогеологічних, екологічних та інших умов і спрямовані на забезпечення формування повноцінного життєвого середовища. Державні будівельні норми щодо планування й забудови та іншого використання територій розробляє та затверджує спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань містобудування та архітектури за погодженням з іншими центральними органами виконавчої влади з питань, які належать до їхніх повноважень. Державні будівельні норми і правила не підлягають реєстрації в Міністерстві юстиції України, однак вони є обов'язковими для суб'єктів містобудування

3. Кабінет Міністрів України делегував Державному комітетові з будівництва та архітектури певні повноваження, зокрема щодо стандартизації в галузі будівництва й промисловості будівельних матеріалів, а саме – установлення правил розроблення, схвалення, прийняття, перегляду, зміни та визнання такими, що втратили чинність, національних стандартів (Постанова Кабінету Міністрів України № 56 від 18 січня 2003 р. «Про делегування повноважень щодо стандартизації в галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів»).

Для вирішення питання щодо істотності порушення будівельних норм і правил необхідні спеціальні знання, тому, як правило, суд призначає відповідні експертизи, оплата яких, як правило, здійснюється стороною процесу, яка заявила клопотання про проведення експертизи (ст. 86 ЦПК України). При вирішенні питання щодо істотності порушення будівельних норм і правил можна використовувати тлумачення терміна «грубі порушення основних будівельних норм і правил», яке запропоновано Пленумом Верховного Суду України щодо практики застосування судами України ст. 105 раніше чинного ЦК УРСР 1963 р. (вищезазначена постанова Пленуму Верховного Суду України № 9 від 19 вересня 1975 р. з наступними змінами й доповненнями). Більшість положень вказаної постанови втратила чинність у зв'язку з введенням в дію ЦК України 2003 року, в якому, як вже зазначалося, міститься багато новел щодо регулювання підстав і правових наслідків самочинного будівництва. Однак такі оціночні поняття, як «грубі порушення основних будівельних норм і правил» (ст. 105 ЦК УРСР) і «істотні порушення будівельних норм і правил», можна вважати тотожними.

Саме тому, визначаючи характер порушення будівельних норм і правил, слід урахувати, що під грубим (істотним) їх порушенням розуміється, зокрема, недодержання архітектурних, санітарних, протипожежних вимог, а також зміна окремих конструктивних елементів будинку, що впливає на міцність і безпечність будівлі. Досягнення балансу державних, суспільних і приватних інтересів при створенні чи реконструкції об'єктів нерухомості повинно забезпечуватись органами державної влади й органами місцевого самоврядування шляхом розробки відповідно до будівельних норм і правил проектної документації, яка узгоджується з органами архітектури і містобудування, органами державного нагляду і контролю і затверджується в установленому порядку

4. При визнанні права власності на самочинне будівництво важливим є надання доказів про відсутність порушень суспільних чи приватних інтересів та дотримання вимог охорони навколишнього природного середовища, правил забудови, екологічних, санітарно-гігієнічних, протипожежних, будівельних і інших обов'язкових норм і правил, виконання яких потрібне для будівництва і експлуатації конкретної споруди, якими виступають різноманітні висновки органів архітектури і містобудування, державних органів, уповноважених на здійснення контролю і нагляду за дотриманням відповідних норм і правил.

Самочинне будівництво вже протягом тривалого періоду часу залишається одним з найпоширеніших правопорушень. Поняття самовільного (самочинного) будівництва зустрічається як у законодавстві радянських часів (ст. 105 ЦК УРСР, ст. 199 КК УРСР), так і у чинному законодавстві України (у ст. 376 ЦК України, ст. 97 КУпАП України, ст. 197-1 КК України). Звертає увагу певна розбіжність термінології між нормами законодавства, а саме: закріплення термінів «самовільне будівництво» та «самочинне будівництво». З метою усунення в цьому розбіжностей, фахівці, порівнюючи ст. 105 ЦК УРСР та ст. 376 ЦК України, обґрунтовано вважають, що: «самовільне» та «самочинне» будівництво – поняття тотожні». Тотожність цих понять також підтверджується філологами.

Висловлювались погляди про кваліфікацію самочинного будівництва як правопорушення, як підстави набуття права власності. Разом з цим залишилось поза увагою питання про визначення форм самочинного будівництва.

У науковій літературі дії щодо самочинного будівництва отримують як позитивну, так і негативну характеристику. По своїй правовій суті самочинне будівництво є правопорушенням, тому що суб'єктом такого будівництва ігноруються вимоги законодавства щодо проходження погоджувальної процедури з

відповідними державними органами як на стадії землевідведення, так і при підготовці чи при проведенні забудови.

Разом з цим, у теорії цивільного права не завжди надають негативну оцінку самочинному будівництву, а розглядають його як узаконений спосіб легалізації відступів від вимог закону, тобто як один з первісних способів набуття права власності.

Чинний ЦК України фактично надав можливість легалізувати самочинне будівництво шляхом звернення з позовною заявою про визнання права власності на самочинне будівництво у судовому порядку.

Відповідно до ст. 376 ЦК України, самочинним будівництвом вважається житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Аналізуючи положення законодавства про самочинне будівництво та його наслідки, слід звернутися до ЦК України з метою виокремлення ознак, видів та форм самочинного будівництва. Розглянемо передусім поняття «будівництво». Одні з нормативних актів звужують дане поняття, інші – розширюють.

Так, будівництво – це спорудження нового об'єкта, реконструкція, розширення, добудова, реставрація і ремонт об'єктів, виконання монтажних робіт ;

- нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт будинків, споруд та інших об'єктів, розширення і технічне переоснащення підприємств.

Відповідно до міжнародного законодавства термін «будівництво» охоплює:

- будівельні роботи, серед них земляні роботи і спорудження, конструктивні зміни, реставраційні роботи, капітальний і поточний ремонт (куди входять чистка й пофарбування) та знесення усіх видів будинків чи будівель;

- цивільне будівництво, куди входять земляні роботи й спорудження, конструктивні зміни, капітальний і поточний ремонт та знесення, наприклад, аеропортів, доків, гаваней, внутрішніх водних шляхів, гребель, захисних споруд на берегах річок і морів поблизу зон обвалів, автомобільних доріг і шосе, залізниць, мостів, тунелів, віадуків та об'єктів, пов'язаних з наданням послуг, таких як комунікації, дренаж, каналізація, водопостачання й енергопостачання;

- монтаж та демонтаж будов і конструкцій з елементів заводського виробництва, а також виробництво збірних елементів на будівельному майданчику.

Слід зауважити, що забудова і будівництво не є тотожними поняттями. Будівництво, будучи лише однією із стадій забудови, належить до видів профе-

сійної діяльності, мета якої – зведення споруди, що відповідає містобудівним і будівельним нормам і правилам, а також затвердженому архітектурному проекту.

Забудова територій передбачає здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств. Будівництво об'єктів містобудування здійснюється згідно із законодавством, державними стандартами, нормами та правилами, регіональними і місцевими правилами забудови, містобудівною та проектною документацією суб'єктами планування та полягає в організації комплексної забудови території або розташуванні та будівництві окремих будинків і споруд. Знесення існуючих будинків і споруд, зелених насаджень, а також відшкодування збитків власникам (користувачам) будинків і споруд, земельних ділянок здійснюються у встановленому законом порядку.

Таким чином, викладене дозволяє виокремити такі форми самочинного будівництва, а саме:

- нове будівництво, внаслідок якого виникає новий об'єкт нерухомості;
- спорудження нового об'єкта замість зруйнованого;
- переобладнання нежилої будівлі у житлову;
- проведення реконструкції будівель, що спрямована на зміну площі, етажності будівлі та виражається у вигляді зміни архітектурного вигляду нерухомого майна.

Слід звернути увагу, що будівництво кожної з цих форм може бути кваліфіковано як самочинне лише у випадку наявності відповідних підстав. Самочинним будівництвом вважають житловий будинок, будівлю, споруду, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм та правил.

Розкриваючи кожну з форм самочинного будівництва необхідно визначити їх особливості.

Так, перша форма – нове будівництво – являє собою створення нового об'єкта нерухомості на земельній ділянці, що не відведена даній особі під забудову.

Друга форма будівництва – це спорудження нового будинку замість зруйнованого на раніш відведеній території без відповідних дозволів.

Відмінності між першою та другою формами самочинного будівництва полягають у тому, що при здійсненні самочинного будівництва у другій формі йде мова завжди про будівництво на раніше відведеній земельній ділянці, але

спорудження відбувається замість зруйнованої попередньої будівлі. При першій формі самочинного будівництва мова йде про самовільне зайняття земельної ділянки та, відповідно, будівництво на ній без відповідних на те дозволів.

Третя форма будівництва – це переобладнання нежилої будівлі в жилу. Відбувається за рахунок власника нежилої будівлі.

Правовий режим нежилых, підсобних приміщень (літніх кухонь, сараїв, гаражів тощо) ще у радянські часи полягав у тому, що нежилі, підсобні приміщення не завжди були належністю самого житлового будинку, оскільки могли функціонувати самостійно. Норми чинної ч. 1 ст. 375 ЦК України розширюють коло об'єктів забудови і ведуть мову про наявність права власника земельної ділянки зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову. До того ж положення пункту «д» ч. 1 ст. 90 ЗК України також надають власникам земельних ділянок право на спорудження житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд. Тому вважаємо за необхідне виділити таку форму самочинного будівництва, тому що на практиці нерідкі випадки, коли особи з метою поліпшення житлових умов намагаються переобладнати, влаштувати нежилі будівлі до жилих умов. Слід зазначити, що другу та третю форму самочинного будівництва безпосередньо чинний ЦК України не визначає. Разом з цим самовільним будівництвом, відповідно до п. 2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 19 вересня 1975 р. № 9 (з відповідними змінами і доповненнями) «Про практику застосування судами України ст. 105 Цивільного кодексу України», визнавалось також спорудження без дозволу виконавчого комітету відповідної ради нового будинку замість зруйнованого на раніш відведеній громадянину земельній ділянці, а також переобладнання нежилої будівлі у жилу.

Розглядаючи четверту форму будівництва – проведення реконструкції будівель, що спрямована на зміну площі, етажності приміщення та виражається у вигляді здійснення прибудови, надбудови чи іншій зміні архітектурного вигляду

5. Самовільне зведення надбудови, прибудови на базі вже існуючого будинку або споруди, перепланування помешкань у радянські часи тягнуло відповідальність за ч. 2 ст. 199 КК УРСР. При цьому не мало значення, за які саме дії на особу раніше було накладено адміністративне стягнення, оскільки ст. 97 КпАП України не розмежовує відповідальності за самовільне будівництво самостійної будівлі або споруди й за самовільну зміну їх вигляду.

Слід одразу зазначити, що до самочинного будівництва при реалізації такої форми будівництва ми відносимо тільки ті приміщення, площа яких змінилась (збільшилась чи зменшилась) без погодження з відповідними уповноваже-

ними на це органами. Незважаючи на те, що положення ст. 376 ЦК України, на відміну від ст. 375 ЦК України, ведуть мову лише про будівництво, а не про «перебудову», судовий порядок визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, як це впливає із ст. 376 ЦК України, не поширюється на випадки «перебудови», що пояснюється тим, що ці об'єкти вже є власністю будь-кого, а тому їх «перебудова» (переобладнання, перепланування) не може бути підставою для повторного визнання права власності. Але у даному випадку вважаємо за необхідне визнавати права власності на ту частину приміщення, яка була самочинно прибудована (наприклад, на другий поверх будинку, балони та ін.)

Так, рішенням Ленінського районного суду м. Миколаєва по справі за позовом О. визнано право власності на самочинно зведені будівлі із збільшенням житлової площі за рахунок переобладнання кухні в житлову кімнату. Інший приклад має відношення не лише до збільшення жилої площі, а й до збільшення площі підсобних приміщень. Наприклад, Ленінський районний суд м. Миколаєва по справі за позовом Н. , крім збільшення житлової площі за рахунок переобладнання кухні в житлову кімнату, вирішив питання про легалізацію збільшення площі гаражу. Зустрічаються випадки, коли місцеві суди області, з визнанням права власності, змінюють функціональне призначення допоміжних приміщень до житлового будинку. Так, рішенням Заводського районного суду м. Миколаєва по справі за позовом М. , крім збільшення житлової площі за рахунок переобладнання кухні в житлову кімнату, було вирішено питання і щодо переобладнання сараю в літню кухню.

Разом з цим, коли мова йде про перепланування приміщення без зміни його площі, ми підтримуємо висловлену позицію про те, що самочинне перепланування жилих приміщень не кваліфікується як самочинне будівництво, а його легалізація повинна відбуватись в адміністративному порядку. У даному випадку дії щодо перепланування є неправомірними, але вони не впливають на оборотоздатність нерухомості, у якій відбулось перепланування.

Питання про визнання законними «перебудов», про які йде мова в ст. 375 ЦК України, може вирішуватися не в судовому, а в адміністративному порядку, а саме – виконавчим органом відповідної ради після проведення технічної інвентаризації та надання згоди управлінням архітектури та містобудування при дотриманні встановленого порядку.

Проте, захист прав власника за дотримання ним умов проведення такого переобладнання (перебудови, перепланування), встановлених ч. 2 ст. 383 ЦК України, може відбуватись таким чином:

- шляхом оскарження відмови органу місцевого самоврядування у наданні дозволу на проведення переобладнання (перебудови, перепланування);
- заявлення вимог про визнання права власності на майно, як результат самочинного переобладнання (перебудови, перепланування) квартири, у т. ч. поєднаних із оскарженням відмови органу реєстрації об'єктів нерухомості (БТІ) зареєструвати реконструйований об'єкт нерухомості (ст. 392 ЦК України).

Оскарження власником (наймачем) законності відмови органу місцевого самоврядування у наданні дозволу на проведення переобладнання (перебудови, перепланування), якщо останнє ще не проведено, має відбуватись шляхом подання адміністративного позову до місцевого загального суду як адміністративного суду, зважаючи на наявність спору у сфері публічно-правових відносин при здійсненні відповідачем владних управлінських функцій і предметну підсудність, визначену п. 1 ч. 1 ст. 18 КАС України.

Позовні вимоги про визнання права власності на самочинно проведені переобладнання (перебудову, перепланування) квартири, поєднані із оскарженням відмови органу реєстрації об'єктів нерухомості (БТІ) зареєструвати реконструйований об'єкт нерухомості, мають вирішуватись у позовному провадженні, передбаченому ЦПК України.

Відповідачем по цій категорії справ має бути визначений орган місцевого самоврядування, до компетенції якого належить вирішення вказаних питань на час розгляду справи судом.

Повертаючись до розгляду питання про здійснення реконструкції будівель шляхом зміни площі, слід зазначити таке. Відповідно до розділу 3 Інструкції про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, виявлені в установленому порядку об'єкти самочинного будівництва підлягають технічній інвентаризації з включенням їх у планові та інші матеріали.

У разі самочинного будівництва на оригіналах інвентаризаційної справи, технічного паспорту і копіях планових та оцінювальних матеріалів, що їх видають власникам, на вільному від записів місці з лицьового боку проставляється відповідний штамп встановленого зразка КП БТІ. Про виявлене самочинне будівництво БТІ зобов'язане повідомити про це місцеві органи державної виконавчої влади чи органи місцевого самоврядування. Таке повідомлення заповнюється особами, які проводять інвентаризацію, підписуються відповідними посадовими особами БТІ. А після одержання відповідного рішення органу державної виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування щодо самочинного будівництва в примітки раніше проставлених штампів вноситься запис номера та дати цього рішення. Зазначені записи в технічних паспортах скріплюються підписом керівника та печаткою БТІ.

Фізичні та юридичні особи, заінтересовані у здійсненні будівництва об'єктів містобудування, подають письмову заяву про надання дозволу на будівництво до виконавчого органу відповідної ради або Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. До заяви додається документ, що засвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або документ про згоду власника земельної ділянки на забудову цієї ділянки. Перелік інших документів та матеріалів, необхідних для отримання дозволу на будівництво, які додаються до письмової заяви, порядок їх розгляду визначаються регіональними правилами забудови. У разі прийняття сільською, селищною чи міською радою рішення про надання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для розміщення об'єкта містобудування в порядку, визначеному земельним законодавством, зазначене рішення одночасно є дозволом на будівництво цього об'єкта.

Список рекомендованої літератури:

1. Джура А. «Правовой» самострой и недострой. Проблемные моменты участия в гражданском обороте объектов незавершенного строительства // Юрид. практика. – 2006. – № 49 (467). – С. 15.
2. Жогов Д., Малета С. Государственная регистрация как внесудебный способ признания прав на самовольные постройки // Право и экономика. – 2007. – № 3. – С. 19.
3. Зинченко С. А., Галлов В. В. Признание права собственности на объект самовольного строительства // Вестник ВАС РФ. – 2005. – № 8. – С. 123-138.
4. Машкина Т. И. Правовой режим самовольных построек / Т. И. Машкина, Р. С. Вахитов // Арбитражная практика. – 2005. – № 8. – С. 23-33.
5. Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт : затв. Наказом Державного комітету будівництва, архітектури і житлової політики України від 05. 12. 2000 р. № 273 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 52. – Ст. 2298.
6. Порядок затвердження інвестиційних програм і проектів будівництва і проведення їх комплексної державної експертизи : Постанова Кабінету Міністрів України від 11. 04. 2002 р. № 483 // Офіційний вісник України. – 2002. – № 15. – Ст. 800.
7. Про делегування повноважень щодо стандартизації у галузі будівництва і промисловості будівельних матеріалів : Постанова Кабінету Міністрів України від 18 січня 2003 р. № 56 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 4. – Ст. 116.
8. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52.
9. Про планування і забудову територій : Закон України від 20. 04. 2000 р. № 1699-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 31. – Ст. 250.

10. Сергеев Р. Чемодан без ручки, или Право на. . . Правовое регулирование самовольного строительства // Юрид. практика. – 2006. – № 32 (450). – С. 13.
11. Скловский К. И. Режим строения, возведенного на спорном земельном участке // Хозяйство и право. – 2007. – № 1. – С. 64.
12. Толчеев Н. Признание судом права собственности на самовольную постройку // Рос. юстиция. – 2003. – № 5. – С. 33.
13. Шульга М. До питання про самочинне будівництво // Юрид. радник. – 2005. – № 3(5). – С. 40.
14. Шульга М., Баранова Л., Михайлов Г. Самочинне будівництво: Правові проблеми та шляхи вирішення. Ч. 1 : Правові підстави визнання будівництва самочинним // Юрид. радник. – 2007. – № 4 (18). – С. 61.

Лекція № 6. Цивільно-правові наслідки самочинної забудови та цивільно-правова відповідальність

Рекомендована кількість годин – 4 години.

План

1. Відповідальність за порушення законодавства яке регулює забудову: загальна характеристика
2. Відповідальність за порушення земельного законодавства в сфері забудови
3. Відповідальність за порушення житлового законодавства в сфері забудови

Основний зміст

1. Відповідно до ст. 29 Закону України «Про планування і забудову територій» дозвіл на виконання будівельних робіт визначається як документ, що засвідчує право забудовника та підрядника на виконання будівельних робіт, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд, видачу ордерів на проведення земляних робіт. Дозвіл на виконання будівельних робіт надається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю, які ведуть реєстр наданих дозволів, а дозвіл на проведення земляних робіт по підключенню до мереж водопостачання, водовідведення, газопостачання та інші органи місцевого самоврядування.

Для особи, яка самочинно забудувала земельну ділянку, ЦК України передбачає настання таких негативних наслідків майнового характеру:

знесення збудованого об'єкта;

проведення перебудови;

відшкодування витрат, пов'язаних з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Збудований об'єкт нерухомості може бути знесений особою, яка здійснила самочинне будівництво, або за її рахунок лише на підставі судового рішення у випадках, передбачених ч. ч. 4, 7 ст. 367 ЦК України:

а) якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці;

б) якщо така забудова порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок;

в) якщо проведення такої перебудови об'єкта є неможливим;

г) особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, відмовляється від проведення перебудови відповідно до прийнятого судом рішення.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо посилення відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки» № 578-V від 11. 01. 2007 р. ст. 197-1 доповнив Кримінальний кодекс України. Ч. 3 цієї статті за самовільне будівництво передбачає штраф від 300 до 500 неоподаткованих мінімумів доходів громадян (НМДГ) для визначення розміру штрафу – 17 грн. , тобто штраф у межах 5100 – 8500 грн. , арешт до 6 місяців або обмеження волі до 3 років, а ч. 4 – позбавлення волі від 1 до 3 років.

Також суб'єкти містобудування, які виконують будівельні роботи, несуть відповідальність за застосування будівельних матеріалів, виробів і конструкцій, що не відповідають державним нормам, стандартам, технічним умовам, проектним рішенням, а також тих, що підлягають обов'язковій сертифікації, але не пройшли її, — у вигляді штрафу у розмірі 90-та мінімальних заробітних плат.

Купуючи квартиру, ви можете вимагати надати для ознайомлення документи, що підтверджують походження будматеріалів та відповідність їх державним нормам, стандартам. У випадку відмови — звернутись із заявою до органу держархбудконтролю. Цей орган уповноважений і зупинити підготовчі та будівельні роботи, які не відповідають вимогам законодавства, зокрема будівельним нормам, містобудівним умовам та обмеженням.

Громадяни не повинні пред'являти претензії безпосередньо до виробників, адже вони мають договірні відносини із забудовником. Пред'явлення претензій усім виробникам важко реалізувати на практиці звичайному громадянину, та й не потрібно. Стаття 884 Цивільного кодексу України встановлює, що підрядник (збудовник) гарантує досягнення об'єктом будівництва визначених у проектно-кошторисній документації показників і можливість експлуатації об'єкта відповідно до договору протягом гарантійного строку та відповідає за дефекти, виявлені у його межах

2. Відповідальність за порушення земельного законодавства – важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона здійснюється у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів – з другого. **Юридична відповідальність** спрямована на стимулювання додержання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також запобігання вчиненню земельних правопорушень.

Земельні правопорушення тягнуть за собою юридичну відповідальність винних суб'єктів. Згідно зч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за вчинені земельні правопорушення. Можливість застосу-

вання до осіб, винних у вчиненні земельних правопорушень, дисциплінарної відповідальності зазначеною статтею прямо не передбачена. Але з цього не випливає, що притягнення порушників земельного законодавства до такої відповідальності взагалі виключається.

В основу класифікації юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства покладено характер санкцій, які застосовуються за вчинення конкретного правопорушення. Відповідно до цього критерію відповідальність у зазначеній сфері поділяється на: кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та дисциплінарну. Санкції за земельні правопорушення і порядок їх застосування стосовно кожного з названих вище видів юридичної відповідальності характеризується своєю специфікою.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самотійну групу становлять угоди щодо земельних ділянок, які укладені із порушенням встановленого законом порядку, тобто не відповідають вимогам закону. Стаття 210 ЗК України передбачає, що такі угоди (купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок) визнаються недійсними за рішенням суду. Ця норма наводить вичерпний перелік таких цивільно-правових угод. Разом з тим, до угод щодо земельних ділянок, які можуть бути визнані недійсними, належать і деякі інші угоди. Так, згідно з Законом України «Про оренді землі» (ст. 14) за відсутності в договорі оренди однієї з істотних умов, передбачених цим Законом, а також при порушенні інших його вимог договір оренди земельної ділянки визнається недійсним відповідно до законів України.

Слід зазначити, що серед угод щодо земельних ділянок слід виділяти ті, які укладаються стосовно земельних ділянок, що не включені до ринкового обігу і взагалі не можуть виступати предметом угод. Йдеться, зокрема, про земельні ділянки, які перебувають у державній власності і не можуть передаватися у комунальну чи приватну власність.

Застосування **цивільно-правової відповідальності** за земельні правопорушення характеризується тим, що, крім збитків, які виражаються у грошовій формі, в результаті неправомірних дій можливе завдання екологічної шкоди. Сутність останньої зводиться головним чином до певного погіршення якісного стану довкілля. Така шкода може бути спричинена забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства. У цьому разі для визначення розмірів такої шкоди застосовується спеціальна Методика, затверджена наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 р. Вона встановлює порядок визначення розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі юри-

дичними і фізичними особами в процесі їх діяльності у зв'язку із забрудненням земель хімічними та іншими речовинами, їх засміченням промисловими, побутовими та іншими відходами. Згідно із зазначеною Методикою (п. 3. 1.) землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлено кількісні чи якісні зміни, що відбулися у результаті господарської діяльності чи інших антропогенних навантажень. При цьому зміни можуть бути зумовлені не тільки появою в зоні аерації нових речовин, яких раніше не було, а й збільшенням вмісту речовин, що характерні для складу незабрудненого ґрунту або порівняно з даними агрохімічного паспорта для земель сільськогосподарського призначення.

Правовою основою цивільно-правової відповідальності у галузі земельних відносин є вимоги ЗК України (статті 156, 157 і 211), статті інших законів, а також норми спеціальних нормативних актів. Але Кодекс і зазначені закони безпосередньо не визначають засобів цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства. Вони містять лише посилання на спеціальні нормативно-правові акти.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу поділяють на три групи – вчинені посадовими особами, посадовими особами і громадянами, тільки громадянами. Так, відповідно до ст. 532 КпАП України тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності за перекручення даних державного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу або резервного фонду.

За порушення земельного законодавства **можлива і кримінальна відповідальність**. Вона передбачена ст. 239 КК України за забруднення або псування земель та ст. 254 цього кодексу за безгосподарське використання земель. Ця відповідальність застосовується тільки судами за вчинення суспільно небезпечних земельних правопорушень, тобто злочинів. Міри покарання за їх вчинення визначаються КК України.

У тих випадках, коли за порушення земельного законодавства не настає ні кримінальна, ні адміністративна відповідальність, можливе настання дисциплінарної відповідальності, яка являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою чи організацією, винних у вчиненні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Якщо внаслідок порушення норм земельного законодавства особами, винними в невиконанні трудових обов'язків, буде заподіяно матеріальну шкоду земельним ресурсам, настає їх матеріальна відповідальність. Вона полягає в покладенні на працівників і посадових осіб підприємств, які перебувають у трудо-

вих відносинах з цими підприємствами і вчинили порушення земельного законодавства, внаслідок якого підприємству заподіяно матеріальну шкоду або порушені його матеріальні інтереси, обов'язку відшкодувати цю шкоду чи компенсувати заподіяні збитки у встановленому порядку.

Згідно із ст. 376 Цивільного кодексу України самочинним будівництвом є будування житлового будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна на земельній ділянці, що не була відведена з цією метою, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена з цією метою, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Будівництво вважається самочинним, якщо у діях особи є хоча б одна із ознак, передбачених ч. 1 ст. 376 ЦК України:

а) на земельній ділянці, що не була відведена для будівництва, збудовані або будуються житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно;

б) забудова проведена або здійснюється без одержаного дозволу чи належно затвердженого проекту або з істотними порушеннями будівельних норм і правил

3. Житлове законодавство також передбачає цивільно-правову відповідальність, наприклад за невиконання наймодавцем обов'язків щодо забезпечення

схоронності житлового фонду та ремонту жилого приміщення у випадках, спричинених невідкладною необхідністю (ст. 176 ЖК України).

Переобладнання і перепланування жилого будинку та жилого приміщення провадяться з метою підвищення їх благоустрою і перетворення комунальних квартир на окремі квартири на сім'ю. Переобладнання і перепланування жилого приміщення допускаються за згодою наймача, членів сім'ї, які проживають разом з ним, і наймодавця, з дозволу виконавчого органу місцевої ради. У разі відмови наймодавця, наймача або членів його сім'ї у згоді на переобладнання чи перепланування жилого приміщення спір може бути вирішено в судовому порядку, якщо на переобладнання чи перепланування є дозвіл виконавчого органу місцевої ради.

Наймач, який допустив самовільне переобладнання чи перепланування жилого чи підсобного приміщення, зобов'язаний за свій рахунок привести приміщення у попередній стан.

Громадянин, який збудував або будує жилий будинок, здійснив або здійснює його перебудову чи прибудову без встановленого дозволу, або без належно затвердженого проекту, або з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, не вправі розпоряджатися цим будинком або його частиною (продавати, дарувати, здавати в на-йом тощо).

За позовом виконавчого органу районної, міської, районної в місті ради такий будинок або частина його можуть бути безоплатно вилучені судом і зараховані до фонду місцевої ради або за рішенням виконавчого органу ради знесені громадянином, який провадив самовільне будівництво, або за його рахунок. Знесення чи вилучення будинку, який побудовано чи будується з істотними відхиленнями від проекту або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, провадиться, коли громадянин не привів його, після попередження, у відповідність з проектом або зазначеними нормами та правилами.

Господарські й побутові будівлі та споруди, зведені громадянином без встановленого дозволу або належно затвердженого проекту, чи з істотними відхиленнями від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, за рішенням виконавчого органу місцевої ради також зносяться громадянином, який провадив самовільне будівництво, або за його рахунок.

Одержані при знесенні жилого будинку або його частини, господарських і побутових будівель і споруд будівельні матеріали залишаються у власності громадянина, який провадив самовільне будівництво.

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ВИКОНАННЯ ПРАКТИЧНИХ ЗАВДАНЬ ТА ПІДГОТОВКИ ДО СЕМІНАРСЬКИХ ЗАНЯТЬ

Практичне заняття – форма навчального заняття, спрямована на закріплення студентом теоретичних знань, отриманих як на лекційних заняттях, так і в процесі самостійного вивчення матеріалу, а також під час виконання індивідуальної науково-дослідної роботи.

У процесі проведення практичного заняття організується дискусія навколо попередньо визначених тем, до яких студенти готують тези виступів, а також проблемні питання, відповідь на які має бути знайдена у ході обговорення.

Практичне завдання має на меті закріплення пройденого теоретичного матеріалу та здобуття вмінь, навичок та компетенцій за вивчаємим курсом.

В межах курсу « Цивільно-правове регулювання забудови» виконуються такі практичні завдання:

1. Вирішення ситуаційних завдань.
2. Підготовка доповідей та розробок за певними проблемними питаннями, які стосуються вивчаємих відносин.

Практичні завдання виконуються на основі пройденого лекційного матеріалу, самостійного опрацювання студентом певних питань, що винесені до самостійної роботи. При виконанні практичних завдань обов'язковим є застосування запропонованої до теми нормативної бази та літератури.

Перелік рекомендованої літератури та нормативної бази додається на початку курсу та до кожної теми окремо

ПЛАН ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ

Практичне заняття № 1. Теоретичні та практичні проблеми забудови територій: цивільно-правовий аспект

Рекомендована кількість годин – 2 години

Основні терміни та поняття: сфера будівництва, забудова, земельна ділянка, відведення земельної ділянки, зоннінг.

Методичні рекомендації щодо вивчення теми: дана тема вивчається з метою визначення врегулювання проблемних питань в сфері будівництва, які базуються на нормах цивільного, житлового, земельного, господарського законодавства. При вивченні теми слід приділити увагу з'ясуванню змісту наступних понять: щодо загальної характеристики законодавства в сфері будівництва та визначити загальні поняття щодо забудови територій. У результаті вивчення теми здобувачі вищої освіти повинні опанувати наступними знаннями: – загальні поняття, методи та принципи регулювання відносин з забудови територій, основні колізійні прив'язки.

Необхідним є формування у здобувачів вищої освіти наступних навичок та вмінь: – правильно визначати методи правового регулювання; – ефективно застосовувати на практиці реалізацію основних принципів цивільного права в сфері будівництва; – самостійно працювати з законодавчим та інструктивним матеріалом, правильно його трактувати, розуміти та використовувати у практичній діяльності.

Питання до теми:

1. Про планування і забудову територій
2. Поняття забудови
3. Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови
4. Система планування розвитку територій населених пунктів
5. Правові аспекти здійснення забудови в Україні в сучасних умовах

Питання для самоперевірки:

1. Особливості планування територій під забудову
2. Співвідношення понять забудова та будівництво
3. Поняття зоннінгу та його характеристика

Задачі:

1. Через включення території приміського села у межі міста міська рада прийняла рішення про зміну розмірів присадибних земельних ділянок до 0, 1 га, а земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства до 0, 15

га, вважаючи, що сумарна площа відповідає максимальному розміру присадибної земельної ділянки, яка може перебувати згідно із законом у приватній власності сільських жителів. Група громадян звернулася до суду з позовом про визнання цього рішення незаконним. В обґрунтування своїх вимог вони доводили, що земельні ділянки отримали як працівники сільського господарства у встановленому законом порядку з 1970 до 1990 р. У 1997 р. за рішенням сільської ради, на території якої вони знаходилися, ці земельні ділянки були приватизовані. Чи підлягає позов задоволенню?

Завдання:

1. Який перелік документів повинен підготувати замовник у випадку: коли він, має наміри здійснити будівництво індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного) з площею до 300 квадратних метрів, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту та благоустрою на земельній ділянці повинен отримати будівельний паспорт забудови земельної ділянки (далі – будівельний паспорт).

2. Проаналізуйте та надайте висновок, щодо основних порушень проблемної забудови (наприклад, Аркадія)

Список рекомендованої літератури:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16. 01. 2003 № 435-IV. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 02.11.2011 12 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
3. Про будівельні норми : Закон України від 05. 11. 2009 р. № 1704-VI // 13 Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 5. – Ст. 41.
4. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 638.
5. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення : Закон України від 24. 02. 1994 р. № 4004-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 27. – Ст. 218.
6. Постанова Верховного Суду України № 6-225цс14 від 28 січня 2015 року.
7. Постанова Верховного Суду України № 6-135цс14 від 5 листопада 2014 року
8. Постанова Верховного Суду України № 6-130цс13 від 4 грудня 2013 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/EFAF8CA26D99A1EDC2257C92003A6E48>

9. Постанова Верховного Суду України № 6-381цс15 від 24 червня 2015 року
URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/A924F86EE9F06E28C2257E7A0023B4B4>
10. Мазурец А. В. Теоретический анализ содержания понятия «правовое регулирование строительства» // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 73-77.

Практичне заняття №2. Правове регулювання набуття земельної ділянки для забудови

Рекомендована кількість годин – 4 години.

Основні терміни та поняття: сфера будівництва, забудова, земельна ділянка, відведення земельної ділянки, зоннінг.

Методичні рекомендації щодо вивчення теми: дана тема вивчається з метою визначення врегулювання проблемних питань в сфері будівництва, які базуються на нормах цивільного, житлового, земельного, господарського законодавства. При вивченні теми слід приділити увагу з'ясуванню змісту наступних понять: щодо загальної характеристики законодавства в сфері будівництва та визначити загальні поняття щодо забудови територій. У результаті вивчення теми здобувачі вищої освіти повинні опанувати наступними знаннями: – загальні поняття, методи та принципи регулювання відносин з забудови територій, основні колізійні прив'язки.

Необхідним є формування у здобувачів вищої освіти наступних навичок та вмінь: – правильно визначати методи правового регулювання; – ефективно застосовувати на практиці реалізацію основних принципів цивільного права в сфері будівництва; – самостійно працювати з законодавчим та інструктивним матеріалом, правильно його трактувати, розуміти та використовувати у практичній діяльності

Питання до теми:

1. Загальна характеристика правочинів, спрямованих на набуття земельних ділянок для житлової забудови
2. Договори купівлі-продажу, дарування та ренти як підстави набуття прав на земельні ділянки для житлової забудови
3. Особливості продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності
4. Суперфіцій, оренда та право постійного користування як підстави виникнення прав на земельні ділянки для житлової забудови

Питання для самоперевірки:

1. Особливості планування територій під забудову
2. Співвідношення понять забудова та будівництво
3. Поняття зоннінгу та його характеристика

Задачі:

1. Приватний нотаріус посвідчив договір купівлі-продажу садового будинку та земельної ділянки площею 0, 12 га, набувачем яких був громадянин Російської Федерації Х. За одержанням державного акта про право приватної вла-

сності на землю Х. звернувся до районної філії Центру державного земельного кадастру. У видачі акта і його державній реєстрації Х. було відмовлено, оскільки при укладанні договору не було дотримано вимог ст. 132 Земельного кодексу України щодо змісту угод про перехід права власності на земельну ділянку. Крім того, філією поставлена під сумнів сама можливість Х. бути стороною даного договору. Дайте правову оцінку дій філії Центру державного земельного кадастру.

2. До сільської ради звернулася Д. із заявою про надання у приватну власність присадибної земельної ділянки площею 0, 25 га, яка раніше була у неї в користуванні. Сільська рада прийняла відповідне рішення про приватизацію земельної ділянки, землевпорядні органи відвели на місцевості зазначену ділянку. Після смерті Д. її син як спадкоємець звернувся до нотаріуса з проханням видати свідоцтво про спадщину на вказану земельну ділянку. Нотаріус відмовив у вчиненні такої дії, вважаючи спадкодавця неналежним власником означеної земельної ділянки. Проаналізуйте правомірність дій нотаріуса.

3. Семененко уклав договір с Артемовим, за яким зобов'язався від імені та за рахунок Артемова вчинити юридичні дії, пов'язані з оформленням, погодженням та отриманням проектно-кошторисної документації, дозволу на будівництво житлового будинку на належній Артемову земельній ділянці. Який договір уклали сторони?

4. Приватне підприємство за договором ренти передало земельну ділянку для житлової забудови громадянину Власенко І. В. безоплатно, а останній зобов'язався сплачувати ренту безстроково. Що одержувач ренти може вимагати внаслідок розірвання договору ренти за умови, якщо між сторонами не були встановлені правові наслідки розірвання цього договору?

5. 12 грудня 2017 року між громадянином А. та громадянином Б. відбулася усна домовленість, згідно якої громадянин А. зобов'язався у найкоротший строк продати громадянину Б. за договором купівлі-продажу належну йому на праві власності земельну ділянку під житлову забудову загальною площею 0, 15 га. В цей же день, громадянин Б. передав громадянину А. в якості авансу 15 000 доларів США. Факт усної домовленості про продаж земельної ділянки та факт передачі вказаної суми грошових коштів підтверджується розпискою громадянина А. 12. 02. 2018 р. та постановою оперуповноваженого ГУ МВС України м. Києва від 01. 03. 2019 р. про відмову в порушенні кримінальної справи.

Громадянин А. під різними приводами ухиляється від укладення та оформлення договору купівлі-продажу земельної ділянки під житлову забудову.

29 березня 2019 року громадянин Б. звернувся до громадянина А. з письмовою вимогою про повернення йому 15 000 доларів США. Той гроші повернути відмовився.

Між сторонами не було у встановленому законом порядку укладено договір купівлі-продажу земельної ділянки під житлову забудову. Громадянин Б. вирішив звернутись до суду з вимогою про повернення грошей. Що має право вимагати громадянин Б. від громадянина А.?

6. Між позивачем та відповідачем було укладено договір дарування житлового будинку, відповідно до якого позивач отримав у власність житловий будинок. Сторони домовилися про передачу земельної ділянки у власність позивачу після виготовлення технічної документації. Однак у подальшому дарувальник відмовився вчинити будь-які дії для переоформлення та передачі у власність обдарованому земельної ділянки на якій розташований житловий будинок, що і стало підставою для звернення останнього до суду із позовом про визнання за ним права власності на земельну ділянку

Завдання або кейси для поточного контролю знань і вмінь здобувачів вищої освіти

1. Як визначити межі земельної ділянки, на яку виникає право, пов'язане з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду?
2. Яким чином можливо сформулювати земельну ділянку, на якій розташований об'єкт нерухомості, який планується відчужити?
3. Порядок надання земельної ділянки прибудинкової території у власність ОСБ.
4. Особливості оформлення земельної ділянки у випадку якщо на ділянці є нежитлові будівлі.

Тестові завдання:

1. Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі :
 - 1) відмови землекористувача від права користування;
 - 2) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років;
 - 3) спливу строку права забудови;
 - 4) спливу 100 років з часу його встановлення;
 - 5) поєднання в одній особі володільця земельної ділянки та землекористувача;
 - 6) викупу земельної ділянки;

7) початку будівництва.

2. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено:

- 1) на строк не більше 50 років;
- 2) на нетривалий строк;
- 3) на невизначений строк;
- 4) на строк не менше 50 років;
- 5) на строк не більше 99 років.

3. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови виникає на підставі :

- 1) рішення обласної ради;
- 2) рішення Кабінету Міністрів України;
- 3) адміністративного акту;
- 4) закону;
- 5) заповіту.

4. Що входить в поняття житла фізичної особи за ЦК України?

- 1) житловий будинок, його частина, інше жите/нежиле приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них;
- 2) квартира, придатна для постійного або тимчасового проживання в неї;
- 3) житловий будинок, квартира, інше жите приміщення, призначені та придатні для постійного або тимчасового проживання в них;
- 4) жите приміщення, призначене та придатне для постійного або тимчасового проживання в ньому.

5. У разі порушення договору оренди, що сталося з вини кредитора, забезпеченого завдатком, що має відшкодувати вина сторона?

- 1) завданні збитки;
- 2) повернути боржникові завдаток та суму у розмірі завдатку;
- 3) завданні збитки та неустойку;
- 4) повернути завдаток та суму у розмірі завдатку та збитки в сумі, які перевищують розмір завдатку.

6. Коли договір оренди землі набирає чинності?

- 1) після підписання акту приймання-передачі об'єкта оренди;
- 2) після державної реєстрації договору;

- 3) після нотаріального посвідчення договору;
- 4) після підписання договору сторонами.

7. У якій формі укладається договір довічного утримання?

- 1) усній формі;
- 2) письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню;
- 3) письмовій чи усній формі;
- 4) письмовій формі.

Список рекомендованої літератури:

- 1. Про оренду землі : Закон України від 6. 10. 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.
- 2. Про іпотеку : Закон України від 05. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
- 3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01. 07. 2004 року // Відомості Верховної Ради України – 2004 – № 51 – Ст. 553.
- 4. Цивільне законодавство України (основні категорії, принципи та концепти) : моногр. / авт. кол. ; за заг. ред. Є. О. Харитонova. – Одеса : Фенікс, 2012. – 344 с.
- 5. Мартин В. М. Право користування чужим майном: автореф. дис. . . канд. юрид. наук: 12. 00. 03 / В. М. Мартин. – Л. , 2006. – 18 с.
- 6. Воронова О. В. Будівля на чужій землі: від суперфіцію до права забудови // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2004. – № 4. – С. 31-41.
- 7. Гривнак К. Суперфіцій як право користування чужою земельною ділянкою для забудови // Вісник податкової служби України. – 2008. – № 33 (серпень). – С. 23-25.

Практичне заняття № 3. Правовий статус забудовника, як головного суб'єкта права на забудову

Рекомендована кількість годин – 2 години

Основні терміни та поняття: сфера будівництва, забудова, забудовник, замовник

Методичні рекомендації щодо вивчення теми: дана тема вивчається з метою визначення врегулювання проблемних питань в сфері будівництва, які базуються на нормах цивільного, житлового, земельного, господарського законодавства. При вивченні теми слід приділити увагу з'ясуванню змісту наступних понять: щодо загальної характеристики законодавства в сфері будівництва та визначити загальні поняття щодо забудовника та його правового статусу

У результаті вивчення теми здобувачі вищої освіти повинні опанувати наступними знаннями: – загальні поняття, методи та принципи регулювання відносин з забудови територій, основні колізійні прив'язки.

Необхідним є формування у здобувачів вищої освіти наступних навичок та вмінь: – правильно визначати методи правового регулювання; – ефективно застосовувати на практиці реалізацію основних принципів цивільного права в сфері будівництва; – самостійно працювати з законодавчим та інструктивним матеріалом, правильно його трактувати, розуміти та використовувати у практичній діяльності

Питання заняття:

1. Правовий статус забудовника та співвідношення поняття «збудовник-власник» та «збудовник-замовник», «збудовник -інвестор».
2. Права та обов'язки забудовника.
3. Проблемні питання, які виникають при оформленні прав на земельну ділянку забудовником.
4. Відповідальність забудовника за порушення норм законодавства.

Питання для самоперевірки.

1. Співвідношення понять забудовник та замовник.
2. Основні порушення, які допускаються забудовником.

Завдання або кейси для поточного контролю знань і вмінь здобувачів вищої освіти

1. У справі №6-1858цс15 об'єкт інвестування було введено в експлуатацію, про що свідчить сертифікат відповідності. Інвестор сплатив повну вартість за договором, але забудовник не проводив оформлення права власності на інвестора. Проте Верховний Суд України зазначив, що оскільки згідно зі ст. 328 Цивільного кодексу України набуття права власності – це певний юридичний склад, з яким закон пов'язує виникнення в особи суб'єктивного права власності

на певні об'єкти, то суд, застосовуючи цю норму, повинен встановити, з яких саме передбачених законом підстав, у який передбачений законом спосіб позивач набув право власності на спірний об'єкт та чи підлягає це право захисту в порядку, передбаченому ст. 392 Цивільного кодексу України. Тобто суд зазначив, що інвестору в такому випадку необхідно доводити, що він за договором чи за законом набув права та обов'язки власника, але це право не визнається чи оспорується забудовником. Вирішіть справу.

2. Щодо витребування забудовником з чужого незаконного володіння об'єкта забудови. У справі №6-265цс16 Верховний Суд України за системним аналізом правових норм зробив висновок, що ст. 876 Цивільного кодексу України щодо визначення замовника власником об'єкта будівництва застосовується лише у взаємозв'язку зі ст. 331 цього Кодексу щодо обов'язкової умови наявності права власності або права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться нерухоме майно. В інших випадках, відповідно до ст. 376 ЦК України, такі об'єкти будівництва та інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, а особа, яка його здійснила, не набуває права власності на нього. Проаналізуйте викладену позицію.

3. Щодо передачі управителем в іпотеку майнових прав на об'єкти інвестування без згоди інвестора. У справах №6-168цс12, №6-21цс13, та №6-290цс16 Верховний Суд України став на користь інвесторів (за умови повної оплати за договором інвестування), оскільки останні вчинили дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкти будівництва або набуття майнових прав на ці об'єкти. Проаналізуйте та визначте можливі наслідки.

4. Громадянин А. купив квартиру у новобудові. Вже є виданий сертифікат про здачу об'єкту та присвоєна поштова адреса. Забудовник вимагає оформлення права власності тільки у свого нотаріуса за доволі велику суму. Чи можна оформити право власності в ЦНАП? Яким чином можна отримати від нього всі необхідні документи (технічний паспорт на квартиру та копію про присвоєння поштової адреси)?

Список рекомендованої літератури:

1. Земельний кодекс України : Закон України від 25. 10. 2001 р. № 2768-III-ВР. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Цивільний кодекс України : Закон України від 16. 01. 2003 № 435-IV. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>

3. Про землеустрій : Закон України від 22. 05. 2003 р. № 858-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
4. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07. 07. 2011 р. № 3613-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
5. Про нотаріат : Закон України від 02. 09. 93 р. № 3425-XII. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01. 07. 2004 р. № 1952-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>
7. Про регулювання містобудівної діяльності: Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25. 12. 2015 р. № 1127. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

Практичне заняття № 4. Правові підстави визнання забудови самочинною

Рекомендована кількість годин – 4 години.

Основні терміни та поняття: право забудови, об'єкт нерухомості, будівництво, узаконення самовільного будівництва, самочинне будівництво, підстави визнання будівництва самочинним, введення в експлуатацію, державна реєстрація права власності.

Методичні рекомендації щодо вивчення теми: проблема самочинного будівництва є надзвичайно актуальною. Недотримання особою, яка здійснює будівництво вимог ст. 376 Цивільного Кодексу України є підставою для визначення будівництва самочинним. В багатьох випадках особи помилково вважають, що легше узаконити самочинне будівництво, ніж здійснювати будівництво в порядку, встановленому законодавством і проходити доволі складну процедуру отримання дозвільної і проектної документації.

Відповідно до ст. 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Як наслідок, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього (таке майно не можна відчужити) та, за загальним правилом, самочинно збудоване нерухоме майно підлягає знесенню особою, яка його здійснила, або за її рахунок.

Норми законодавства України, що існують на сьогодні, передбачають відповідальність фізичних і юридичних осіб в області землеустрою і будівництва за самовільне будівництво (перепланування) і самовільне заняття земельних ділянок. Отже, існує ризик бути притягненим до цивільної (ст. 376 ЦК України), адміністративної (ст. ст. 96, 97, 150 КУпАП України) або кримінальної (ст. 197-1 КК України) відповідальності.

Виходячи із судової практики, варто вказати і наявні способи легалізації самочинного будівництва: позасудовий і судовий. Позасудовий шлях легалізації самочинного будівництва передбачає проходження всієї законодавчо передбаченої процедури легального будівництва, а також сплату штрафів за правопорушення у сфері містобудування. Чинне законодавство визначає правові підстави, які дозволяють визнати право власності забудовника на самочинно збудований об'єкт нерухомого майна. Це т. з. судовий спосіб легалізації самочинного будівництва. Зокрема, ч. 3 ст. 376 ЦК України передбачає, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Питання до теми:

1. Становлення і розвиток норм про інституту самочинного будівництва в Україні.
2. Самовільна споруда в системі об'єктів цивільного права.

3. Поняття і види об'єктів самовільного будівництва.
4. Самовільне будівництво в системі підстав набуття права власності.
5. Окремі проблеми самочинного будівництва.

Питання для самоперевірки.

1. Що визнають самочинним будівництвом?
2. Критерії віднесення будівництва до самочинного?
3. Момент виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва?
4. Порядок і умови визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва?

Задачі:

1. У червні 2006 р. сільська рада звернулася до суду з позовом до Д. про розірвання договору оренди землі, мотивуючи його тим, що відповідно до договору оренди землі від 18 квітня 2005 р. , укладеного на підставі рішень сільської ради від 26 грудня 2003 р. № 145 та № 146, надала відповідачеві в строкове платне користування з правом викупу земельну ділянку загальною площею 0, 5 га, розташовану на території села, для ведення особистого селянського господарства.

Посилаючись на те, що Д. використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням, оскільки перевіркою встановлено наявність на спірній ділянці копанки у вигляді озера, просила суд розірвати договір оренди землі від 18 квітня 2005 р. та зобов'язати відповідача повернути зазначену земельну ділянку.

Яке рішення має прийняти суд?

2. У серпні 2007 р. С. звернувся до суду з позовом до виконавчого комітету Вінницької міської ради про визнання права власності на самочинне будівництво, мотивуючи вимоги тим, що в 1998 році він здійснив реконструкцію з надбудовою в частині будинку, яка складає 9/100 часток і належить йому на праві власності на підставі договору купівлі-продажу від 19 листопада 1998 р. , а в 2006 році на території земельної ділянки збудував літню кухню та гараж. Посилаючись на те, що самочинне будівництво здійснене на придбаній ним земельній ділянці площею 170, 28 м², просив визнати за ним право власності на це нерухоме майно.

Яке рішення має прийняти суд?

3. У липні 2006 р. Київський природоохоронний прокурор в інтересах Київської міської ради звернувся до суду із позовом до В. , за участю третьої осо-

би – державного підприємства науково-дослідного виробничого комбінату «Пуша-Водиця» (далі – ДП «Пуша-Водиця»), про визнання будівництва самочинним, його знесення та повернення незаконно зайнятої земельної ділянки № 52 в Солом'янському районі м. Києва й приведення її в придатний для використання стан. Зазначав, що В. самовільно зайняв земельну ділянку та проводить на ній будівельні роботи щодо зведення житлового будинку й прилеглих до нього побутових приміщень без відповідних дозвільних документів. Указував, що Київською міською радою рішення про надання спірної земельної ділянки відповідачу не приймалося, державний акт на землю та дозвіл на будівництво не видавався. Просив па підставі ст. 212 ЗК, ст. 376 ЦК повернути власнику – Київській міській раді земельну ділянку та знести самовільні будівлі.

Яке рішення має прийняти суд?

4. У квітні 2004 р. ВАТ «Державний ощадний банк України» (далі – ВАТ «Ощадбанк») звернулось у суд із заявою про визнання його власником недобудованого житлового будинку, розташованого на земельній ділянці площею 0, 114 га в Київській області.

ВАТ «Ощадбанк» посилялося на те, що під час примусового виконання виконавчого напису нотаріуса про стягнення з Ю. заборгованості на його, заявника, користь ВДВС була винесена постанова про передачу нереалізованого майна боржника стягувачу. У рахунок часткового погашення боргу заявнику передано земельну ділянку та: розташований на ній незакінчений будівництвом житловий будинок, що належали Ю. Оскільки будівництво незавершене, заявник позбавлений можливості зареєструвати своє право.

Яке рішення має прийняти суд?

5. Позивач звернувся до суду із позовом про визнання права власності на самочинно збудовані прибудови до двоквартирного житлового будинку, в якому позивач є власником однієї із квартир. Відповідачами виступили орган місцевого самоврядування, місцеве БТІ, третьою особою сусід, який заперечував проти прибудови. Здавалося у позивача було все для узаконення: власність на земельну ділянку, на якій розташований будинок, дозвіл органу місцевого самоврядування 1986 року на будівництво гаражу, будівельна амністія самобудів «до 1992 року», дозвіл 2006 року на узаконення самовільно добудованої літньої кухні, інвентарна план-схема домоволодіння, тощо. Коли у суду виникає право розглядати питання про визнання права власності на самобуди по суті, та відповідно до яких статей закону це повинно відбуватися?

Список рекомендованої літератури:

1. Цивільний кодекс України : Закон України від 16. 01. 2003 № 435-IV. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 02. 11. 2011 12 № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
3. Про будівельні норми : Закон України від 05. 11. 2009 р. № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17>
4. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII URL:
5. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення : Закон України від 24. 02. 1994 р. № 4004-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 27. – Ст. 218.
6. Постанова Верховного Суду України № 6-225цс14 від 28 січня 2015 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B5DA>
7. Постанова Верховного Суду України № 6-135цс14 від 5 листопада 2014 року URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29)
8. Постанова Верховного Суду України № 6-130цс13 від 4 грудня 2013 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29>
9. Постанова Верховного Суду України № 6-381цс15 від 24 червня 2015 рок URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/A924F86EE9F06E28C2257E7A0>
10. Савченко А. С. Підстави для визнання об'єкта нерухомості самочинним будівництвом // Актуальні питання цивільного та господарського права. – 2011. – № 1 (26). – С. 27-31.
11. Мазурец А. В. Теоретический анализ содержания понятия «правовое регулирование строительства» // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 73-77.

Практичне заняття № 5. Цивільно-правові наслідки самочинної забудови та цивільно-правова відповідальність

Рекомендована кількість годин – 2 години.

Основні терміни та поняття: право забудови, об'єкт нерухомості, будівництво, самочинне будівництво, легалізація самочинного будівництва, перебудова, знесення.

Методичні рекомендації: На сьогоднішній день, у правозастосовчій практиці досить часто можна зустрітися із проблемами, так чи інакше пов'язаними з виникненням, зміною або припиненням прав на об'єкти нерухомого майна. Одна з найбільш поширених проблем пов'язана з визнанням права власності на самовільну споруду.

Основним способом легалізації прав на об'єкт самочинного будівництва є подача позову про визнання права власності на даний об'єкт.

Право власності на самовільну споруду не може бути визнано в судовому порядку за особою, яка має земельною ділянкою на праві оренди, суборенди, безоплатного термінового користування, а також за володарем права обмеженого користування чужою земельною ділянкою. Зазначені правовласники є неналежними з точки зору визнання права на самовільну споруду в судовому порядку.

В цілому, незважаючи на наявні складності, в переважній більшості випадків судовий спосіб легалізації прав на самовільні споруди є найкращим, оскільки не пов'язаний зі зверненням в численні органи державної влади, досить чітко процедурно регламентований, залишає широке поле для оскарження вже ухвалених рішень.

Підводячи підсумок сказаному, необхідно також відзначити, що правовий статус таких об'єктів нерухомості, як самовільні споруди, визначено в законодавстві досить нечітко і розпливчато.

З одного боку, здійснення самовільного будівництва являє собою процес, в ході якого порушуються цивільно-правові та містобудівні норми.

Але при цьому одночасно воно є однією з підстав, способом придбання права власності на об'єкт нерухомості (створений всупереч нормам і правилам).

Питання до теми:

1. Відповідальність за порушення законодавства яке регулює забудову: загальна характеристика.
2. Легалізація самочинно-зведеного об'єкта будівництва.
3. Перебудова та знесення самочинно зведеного об'єкта будівництва.
4. Адміністративна відповідальність за зведення самовільної будівлі.
5. Аналіз судової практики з питань самовільної будови.

Питання для самоперевірки.

1. Підстави і способи легалізації самовільної будови.
2. Знесення самовільної будови: правові аспекти.

3. «Суспільний інтерес» в аспекті самочинного будівництва.

Задачі:

1. Щодо компенсації за затримку оформлення права власності на об'єкт інвестування. Проаналізуйте справу.

У справі №6-111цс13 Постановою від 06.11.2013 р. Верховний Суд України зазначив, що компенсація інвестору, який оплатив повну вартість об'єкта інвестування, за неотримання у встановлений договором строк правовстановлюючих документів на житло, можливе лише у разі передбачення такої компенсації (неустойки) у договорі або законі, а оскільки це договором не було передбачено, то можна лише застосувати розірвання договору та повернення коштів у розмірі, внесеному інвестором

2. Позивач звернувся до суду із позовом про визнання права власності на самочинно збудовані прибудови до двоквартирного житлового будинку, в якому позивач є власником однієї із квартир. Відповідачами виступили орган місцевого самоврядування, місцеве БТІ, третьою особою сусід, який заперечував проти прибудови. Здавалося у позивача було все для узаконення: власність на земельну ділянку, на якій розташований будинок, дозвіл органу місцевого самоврядування 1986 року на будівництво гаражу, будівельна амністія самобудів "до 1992 року", дозвіл 2006 року на узаконення самовільно добудованої літньої кухні, інвентарна план-схема домоволодіння, тощо. Вирішіть справу.

3. Особою О. за відсутності відповідних дозвільних документів, самочинно проведено роботи з будівництва нового двоповерхового індивідуального житлового будинку на земельній ділянці, яка не передавалася Особі О. ні у власність, ні у користування. Оскільки будівництво індивідуального житлового будинку за Адресою 1 здійснено Особою 9 без оформлення відповідної дозвільної документації, самочинно збудований об'єкт підлягає знесенню. Прокурор вважає, що діями Особи 9 порушуються інтереси держави в особі Одеської міської ради та інспекції. Проаналізуйте справу.

Список рекомендованої література:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 02. 11. 2011 12 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

3. Про будівельні норми : Закон України від 05. 11. 2009 р. № 1704-VI // 13 Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 5. – Ст. 41.
4. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 638.
5. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення : Закон України від 24. 02. 1994 р. № 4004-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 27. – Ст. 218.
6. Постанова Верховного Суду України № 6-225цс14 від 28 січня 2015 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B5DA82BB0C2257DA5004D0AE4>
7. Постанова Верховного Суду України № 6-135цс14 від 5 листопада 2014 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/16E2D74065A82BB0C2257DA5004D0AE4>
8. Постанова Верховного Суду України № 6-130цс13 від 4 грудня 2013 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/EFAF8CA26D99A1EDC2257C92003A6E48>
9. Постанова Верховного Суду України № 6-381цс15 від 24 червня 2015 року/ URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/A924F86EE9F06E28C2257E7A0023B4B4>
10. Савченко А. С. Підстави для визнання об'єкта нерухомості самочинним будівництвом // Актуальні питання цивільного та господарського права. – 2011. – № 1 (26). – С. 27-31.
11. Мазурец А. В. Теоретический анализ содержания понятия «правовое регулирование строительства» // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 73-77.

САМОСТІЙНА РОБОТА

Самостійна робота – це різноманітні види індивідуальної і колективної діяльності студентів, які здійснюються ними на навчальних заняттях або в позааудиторний час за завданнями викладача, під його керівництвом, але без його безпосередньої участі.

Організація самостійної роботи студентів спрямована на навчання студентів щодо творчої і самостійної праці, планування особистої стратегії навчання, раціональної організації свого часу, аналізу та інтерпретації результатів наукових досліджень.

Основні види самостійної роботи, які запропоновані студентам:

1. Вивчення лекційного матеріалу.
2. Робота з опрацювання та вивчення рекомендованої літератури.
3. Вивчення основних термінів та понять за темами дисципліни.
4. Підготовка до семінарських занять, дискусій, роботи в малих групах, тестування.

Контрольна перевірка кожним слухачем особистих знань за запитаннями для самоконтролю.

Самостійна робота до теми № 1. Норми цивільного, житлового та земельного законодавства в сфері будівництва: проблеми взаємодії

Питання для самостійного вивчення

1. Проаналізувати законодавство в сфері здійснення забудови
2. Житлове та земельне законодавство в сфері здійснення забудови
3. Основні термінологічні поняття та визначення: проблематика
4. Визначення колізійних питань та рекомендації до їх вирішення

Завдання для самостійної роботи

Завдання 1. Скласти таблицю норм цивільного, житлового, земельного законодавства в сфері будівництва

Завдання 2. Проаналізувати основні терміни, та порівняти їх визначення в нормативно-правових актах

Список рекомендованої літератури:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 02. 11. 2011 12 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
3. Про будівельні норми : Закон України від 05. 11. 2009 р. № 1704-VI // 13 Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 5. – Ст. 41.
4. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 638.
2. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення : Закон України від 24. 02. 1994 р. № 4004-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 27. – Ст. 218.
3. Постанова Верховного Суду України № 6-225цс14 від 28 січня 2015 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B5DA35B4EF4C1868C2257DF7>
4. Постанова Верховного Суду України № 6-135цс14 від 5 листопада 2014 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29>
5. Постанова Верховного Суду України № 6-130цс13 від 4 грудня 2013 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29>
6. Постанова Верховного Суду України № 6-381цс15 від 24 червня 2015 рок URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/A924F86EE9F06E28C2257E7A0>
7. Мазурец А. В. Теоретический анализ содержания понятия «правовое регулирование строительства» // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 73-77

Самостійна робота до теми № 2. Теоретичні та практичні проблеми забудови територій: цивільно-правовий аспект

Питання для самостійного вивчення

1. Про планування і забудову територій
2. Поняття забудови
3. Система планування розвитку територій населених пунктів
4. Правові аспекти здійснення забудови в Україні в сучасних умовах

Завдання для самостійної роботи

Завдання 1. Провести аналіз планування і забудови району міста(на вибір) на предмет порушення планування

Завдання 2. Проаналізувати сучасні умови забудови в Україні та країнах ЄС

Список рекомендованої літератури:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 02. 11. 2011 12 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
3. Про будівельні норми : Закон України від 05. 11. 2009 р. № 1704-VI // 13 Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 5. – Ст. 41.
4. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 638.
5. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення : Закон України від 24. 02. 1994 р. № 4004-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 27. – Ст. 218.
6. Постанова Верховного Суду України № 6-225цс14 від 28 січня 2015 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B5DA>
7. Постанова Верховного Суду України № 6-135цс14 від 5 листопада 2014 року URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29)
8. Постанова Верховного Суду України № 6-130цс13 від 4 грудня 2013 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29>
9. Постанова Верховного Суду України № 6-381цс15 від 24 червня 2015 рок URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/A924F86EE9F06E28C2257E7A0>
10. Мазурец А. В. Теоретический анализ содержания понятия «правовое регулирование строительства» // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 73-77.

Самостійна робота до теми № 3. Правове регулювання набуття земельної ділянки для житлової забудови за цивільно-правовими правочинами

Питання для самостійного вивчення

1. Правовий режим земельної ділянки під забудову
2. Набуття частки у праві власності на нерухомість
3. Набуття речових прав на нерухомість і земельну ділянку
4. Особливості оформлення земельної ділянки у випадку якщо на ділянці є нежитлові будівлі
5. Співвідношення понять забудова та будівництво
6. Поняття зонінгу та його характеристика

Завдання для самостійної роботи

Завдання 1. Складіть договір оренди земельної ділянки під житлову забудову

Завдання 2. Складіть договір про встановлення права на земельну ділянку під житлову забудову

Завдання 3. Визначте відмінності понять житлової та нежитлової забудови

Завдання 4. Визначити порядок відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

Завдання 5. Здійсніть порівняння правового регулювання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб та для забудови

Список рекомендованої літератури:

1. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25. 12. 2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF>
2. Державний класифікатор будівель та споруд ДК 018-2000: Наказ Держстандарту України від 17. 08. 2000 р. № 507. URL: https://dnaop.com/html/32977_2.html
3. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01. 07. 2004 року // Відомості Верховної Ради України – 2004 – № 51 – Ст. 553.
4. Цивільне законодавство України (основні категорії, принципи та концепти) : моногр. / авт. кол. ; за заг. ред. Є. О. Харитонova. – Одеса : Фенікс, 2012. – 344 с.

5. Мартин В. М. Право користування чужим майном: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12. 00. 03 / В. М. Мартин. – Л., 2006. – 18 с.
6. Воронова О. В. Будівля на чужій землі: від суперфіцію до права забудови // Вісник Одеського інституту внутрішніх справ. – 2004. – № 4. – С. 31-41.
7. Гривнак К. Суперфіцій як право користування чужою земельною ділянкою для забудови // Вісник податкової служби України. – 2008. – № 33 (серпень). – С. 23-25.
8. Закон про нотаріат : Закон України від 02. 09. 93 р. № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>
9. Про оренду землі : Закон України від 6. 10. 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
10. Земельний кодекс України : Закон України від 25. 10. 2001 р. № 2768-III-ВР. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
11. Цивільний кодекс України : Закон України від 16. 01. 2003 № 435-IV. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
12. Про землеустрій : Закон України від 22. 05. 2003 р. № 858-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
13. Про іпотеку : Закон України від 05. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
14. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07. 07. 2011 р. № 3613-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
15. Про регулювання містобудівної діяльності: Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25. 12. 2015 р. № 1127. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

Самостійна робота до теми № 4. Правовий статус забудовника, як головного суб'єкта права на забудову

Питання для самостійного вивчення

1. Правовий статус забудовника та співвідношення поняття «збудовник-власник» та «збудовник-замовник», «збудовник -інвестор»
2. Права та обов'язки забудовника
3. Проблемні питання які виникають при оформленні прав на земельну ділянку забудовником
4. Відповідальність забудовника за порушення норм законодавства

Завдання для самостійної роботи

Завдання 1. Визначити та проаналізувати проблемні питання при оформленні земельної ділянки

Завдання 2. Підготувати перелік документів для будівництва:
а)збудовник-фізична особа;
б)збудовник –юридична особа.

Список рекомендованої літератури:

1. Закон про нотаріат : Закон України від 02. 09. 93 р. № 3425-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3425-12>
2. Про оренду землі : Закон України від 6. 10. 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280. <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14>
3. Земельний кодекс України : Закон України від 25. 10. 2001 р. № 2768-III-ВР. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16. 01. 2003 № 435-IV. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
5. Про землеустрій : Закон України від 22. 05. 2003 р. № 858-IV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15>
6. Про іпотеку : Закон України від 05. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
7. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07. 07. 2011 р. № 3613-VI. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17>
8. Про регулювання містобудівної діяльності: Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25. 12. 2015 р. № 1127. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>

Самостійна робота до теми № 5. Правові підстави визнання забудови самочинною

Питання для самостійного вивчення

1. Становлення і розвиток норм про інституту самочинного будівництва в Україні
2. Самочинне будівництво в системі підстав набуття права власності
3. Окремі проблеми самочинного будівництва
4. Критеріїв віднесення будівництва до самочинного
5. Момент виникнення права власності на об'єкти самочинного будівництва
6. Порядок і умови визнання права власності на об'єкти самочинного будівництва

Завдання для самостійної роботи

Завдання 1. Легелізація самочинного будівництва(підготувати перелік документів)

Завдання 2 Визначити та проаналізувати судові справи ,щодо визнання об'єктів будівництва –самочинними

Список рекомендованої літератури:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 02. 11. 2011 12 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
3. Про будівельні норми : Закон України від 05. 11. 2009 р. № 1704-VI // 13 Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 5. – Ст. 41.
4. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 638.
5. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення : Закон України від 24. 02. 1994 р. № 4004-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 27. – Ст. 218.
6. Постанова Верховного Суду України № 6-225цс14 від 28 січня 2015 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B5DA35B4EF4C1868C2257DF7>
7. Постанова Верховного Суду України № 6-135цс14 від 5 листопада 2014 року URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29)
8. Постанова Верховного Суду України № 6-130цс13 від 4 грудня 2013 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29>

9. Постанова Верховного Суду України № 6-381цс15 від 24 червня 2015 рок URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/A924F86EE9F06E28C2257E7A0>
10. Савченко А. С. Підстави для визнання об'єкта нерухомості самочинним будівництвом // Актуальні питання цивільного та господарського права. – 2011. – № 1 (26). – С. 27-31.
11. Мазурец А. В. Теоретический анализ содержания понятия «правовое регулирование строительства» // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 73-77.

Самостійна робота до теми № 6. Цивільно-правові наслідки самочинної за- будови та цивільно-правова відповідальність

Питання для самостійного вивчення

1. Легалізація самочинно-зведеного об'єкта будівництва
2. Підстави і способи легалізації самовільної будови
3. Знесення самовільної будови: правові аспекти
4. «Суспільний інтерес» в аспекті самочинного будівництва
5. Судовий порядок легалізації самочинного будівництва
6. Адміністративний порядок легалізації самочинного будівництва
7. Легалізація самочинного будівництва через створені місцевими територіальними громадами постійно діючої комісії з питань самочинного будівництва

Теми рефератів

1. Судовий порядок легалізації самочинного будівництва
2. Адміністративний порядок легалізації самочинного будівництва
3. Легалізація самочинного будівництва через створені місцевими територіальними громадами постійно діючої комісії з питань самочинного будівництва

Список рекомендованої літератури:

1. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 02. 11. 2011 № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343.
3. Про будівельні норми : Закон України від 05. 11. 2009 р. № 1704-VI // 13 Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 5. – Ст. 41.
4. Про основи містобудування : Закон України від 16. 11. 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 52. – Ст. 638.
5. Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення : Закон України від 24. 02. 1994 р. № 4004-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 27. – Ст. 218.
6. Постанова Верховного Суду України № 6-225цс14 від 28 січня 2015 року URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B5DA35B4EF4C1868C2257DF7>
7. Постанова Верховного Суду України № 6-135цс14 від 5 листопада 2014 року URL: [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/B5DA35B4EF4C1868C2257DF7)

8. Постанова Верховного Суду України № 6-130цс13 від 4 грудня 2013 року
URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29>
9. Постанова Верховного Суду України № 6-381цс15 від 24 червня 2015 року
URL: <http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu/vsu.nsf/%28documents%29/A924F86EE9F06E28C2257E7A0>
10. Савченко А. С. Підстави для визнання об'єкта нерухомості самочинним будівництвом // Актуальні питання цивільного та господарського права. – 2011. – № 1 (26). – С. 27-31.
11. Мазурец А. В. Теоретический анализ содержания понятия «правовое регулирование строительства» // Современное право. – 2007. – № 10. – С. 73-77.

ПИТАННЯ ДЛЯ КОНТРОЛЮ :

1. Загальна характеристика законодавства, щодо забудови
2. Взаємодія норм цивільного та житлового законодавства щодо питань забудови
3. Взаємодія норм цивільного та земельного законодавства щодо питань забудови
4. Колізійні норми цивільного, земельного, житлового законодавства
5. Поняття забудови та будівництва
6. Підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови
7. Система планування розвитку територій населених пунктів
8. Правові аспекти здійснення забудови в Україні в сучасних умовах
9. Набуття земельної ділянки для житлової забудови на підставі договору купівлі продажу, міни
10. Набуття земельної ділянки для житлової забудови на підставі договорів ренти, довічного утримання, дарування
11. Набуття земельної ділянки для житлової забудови внаслідок спадкування
12. Поняття та загальна характеристика суб'єктів які приймають участь в забудові
13. Забудовник: поняття та ознаки
14. Права та обов'язки забудовника
15. Відповідальність забудовника
16. Поняття самочинного будівництва
17. Правове регулювання самочинної забудови
18. Цивільно-правова кваліфікація форм самочинного будівництва
19. Визнання права власності на об'єкт самочинного будівництва
20. Правові підстави визнання будівництва самочинним
21. Відповідальність за порушення законодавства яке регулює забудову: загальна характеристика
22. Цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства
23. Цивільно-правова відповідальність за порушення житлового законодавства
24. Способи легалізації самочинного будівництва
25. Знесення самочинного будівництва, як крайній захід впливу на забудовника
26. Адміністративна та кримінальна відповідальність за порушення в сфері будівництва

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. Конституція України : Закон України від 28. 06. 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – Офіц. вид. – 1996. – № 30. – Ст. 141. – Електронний ресурс: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356. – Електронний ресурс: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
3. Господарський кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 18, 19-20, 21-22. – Ст. 144. – Електронний ресурс: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/436-15>
4. Цивільний процесуальний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 40-41, 42. – Ст. 492. – Електронний ресурс: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1618-15>
5. Про акціонерні товариства : Закон України від 17. 09. 2008 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2008. – № 50-51. – Ст. 384. – Електронний ресурс: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/514-17>
6. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини: Закон України від 23. 02. 2006 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 30. Ст. 260. – Електронний ресурс: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3477-15>
7. Про іпотеку : Закон України від 05. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/898-15>
8. Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати : Закон України від 19. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 1. – Ст. 1. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/979-15>
9. Про іпотечні облігації : Закон України від 22. 12. 2005 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 16. – Ст. 134. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/3273-15>
10. Про фінансовий лізинг : Закон України в редакції від 16. 12. 1997 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 16. – Ст. 68 URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/723/97-%D0%B2%D1%80>
11. Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг : Закон України від 12. 07. 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 1. – Ст. 1. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2664-14>
12. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : Закон України від 19. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – Ст. 377. URL : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/978-15>

13. Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів : Наказ № 173 від 19. 06. 96. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0379-96>
14. Про внесення змін до Порядку визначення класів споживачів електричної енергії, диференційованих за ступенями напруг : Постанова від 06.09.2019 № 1825. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v1825874-19>
15. Про внесення змін до переліку центральних органів виконавчої влади, до повноважень яких належить питання нормування у будівництві: Постанова від 03. 04. 2019 № 290 URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/290-2019-п>
16. Про внесення змін до Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки : Наказ від 14. 08. 2018 № 212. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1012-18>
17. Про затвердження Порядку і правил проведення обов'язкового страхування цивільної відповідальності суб'єктів господарювання за шкоду, яка може бути заподіяна пожежами та аваріями на об'єктах підвищеної небезпеки, включаючи пожежовибухонебезпечні об'єкти та об'єкти, господарська діяльність на яких може призвести до аварій екологічного і санітарно-епідеміологічного характеру: Постанова Кабінету Міністрів України від 16. 11. 2002 р. № 1788 // Урядовий кур'єр. – 2002. – № 47, стор. 253, стаття 2163. URL : <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show>
18. Про практику застосування судами статті 376 Цивільного кодексу України (про правовий режим самочинного будівництва) // Пленум вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006740-12>
19. Ваенко П. Н. Строительный подряд: вопросы теории и практики // Право и образование. – 2009. – № 12. – С. 122-129.
20. Договірне право України. Особлива частина : навч. посіб. / [Т. В. Боднар, О. В. Дзера, Н. С. Кунєцова та ін.] ; за ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 2009. – 1200 с.
21. Зобов'язальне право України : Підручник / [Є. О. Харитонов, Н. Ю. Голубєва, І. А. Безклубий та ін.] ; За ред. Є. О. Харитонova, Н. Ю. Голубєвої. – К. : Істина, 2011. – 848 с.
22. Как узаконить дом – самострой без права на землю в Украине. URL : https://protocol.ua/ua/kak_uzakonit_dom_samostroy_bez_prava_na_zemlyu_v_ukraine/
23. Як заявити позов так, щоб захистити свої права на нерухомість? Практика Верховного Суду. URL : https://protocol.ua/ua/yak_zayaviti_pozov_tak_shchob_zahistiti_svoi_prava_na_neruhomist_praktika_verhovnogo_sudu/
24. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. – [3-є вид. , перероб. і доп.] ; За ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, В. В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2008. – Т. II. – 1088 с.

25. Науково-практичний коментар. – [2-е вид., доп. та перероб.] / [О. І. Харитонova, Є. О. Харитонов, В. М. Коссак та ін.] ; За ред. О. І. Харитонової. – Х. : Одиссей, 2008. – 784 с.
26. Погрібний С. О. Механізм та принципи регулювання договірних відносин у цивільному праві України: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: 12. 00. 03 / С. О. Погрібний ; Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка. – К., 2009. – 36 с.
27. Положення про взаємовідносини організацій – генеральних підрядників з субпідрядними організаціями, затв. науково-технічною радою Державного комітету України у справах містобудування і архітектури (протокол від 14 грудня 1994 р. № 4). URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/>
28. Про затвердження Загальних умов укладення та виконання договорів підряду в капітальному будівництві : Постанова КМУ від 1 серпня 2005 р. № 668. URL : <http://zakon2.rada.gov.ua/>
29. Про захист прав споживачів : Закон України в ред. від 01. 12. 2005 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2006. – № 7. – Ст. 84.
30. Про іпотеку : Закон України від 05. 06. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.
31. Про оренду державного і комунального майна : Закон України від 10. 04. 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 30. – Ст. 416.
32. Про оренду землі : Закон України від 6. 10. 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46-47. – Ст. 280.
33. Про фінансовий лізинг : Закон України в редакції від 11. 12. 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 231.
34. Ринок нерухомості та будівництва: головні законодавчі зміни. URL : <http://yur-gazeta.com/publications/practice/neruhomist-ta-budivnictvo/rinok-neruhomosti-ta-budivnictva-golovni-zakonodavchi-zmini.html>
35. Харитонов Є. О. Цивільне право України : підруч. / Є. О. Харитонов, О. В. Старцев. – [2-е вид., перероб. і доп.]. – К. : Істина, 2007. – 816 с.
36. Ходико Ю. Є. Об'єкт іпотечного правовідношення : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12. 00. 03 / Юрій Євгенович Ходико. – Х., 2011. – 20 с.
37. Цивільне законодавство України (основні категорії, принципи та концепти) : моногр. / авт. кол. ; за заг. ред. Є. О. Харитонova. – Одеса : Фенікс, 2012. – 344 с.
38. Цивільне право : підручн. : у 2 т., т. 2. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін. ; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – 816 с.
39. Цивільне право України (традиції та новації) : моногр. / авт. кол. ; за заг. ред. Є. О. Харитонova, Т. С. Ківалової, О. І. Харитонової ; наук. ред. Н. Ю. Голубєва. – Одеса : Фенікс, 2010. – 700 с.
40. Цивільне та сімейне право України : підруч. / ред. Є. О. Харитонов, Н. Ю. Голубєва. – К. : Правова єдність, 2009. – 968 с.
41. Цивільний кодекс України : науково-практ. коментар / Є. О. Харитонova, Ю. Л. Бошицький, Р. О. Стефанчук та ін. ; за заг. ред. Є. О. Харитонova, О. І. Харитонової, Н. Ю. Голубєвої. – К. : Правова єдність, 2008. – 740 с.

Електронні ресурси:

1. Верховна Рада України <http://zakon0.rada.gov.ua>
2. Міністерство освіти і науки України <http://mon.gov.ua/>
3. Міністерство юстиції України <https://minjust.gov.ua/ua>
4. Верховний Суд України <http://www.scourt.gov.ua/>
5. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ <http://sc.gov.ua/>
6. Єдиний державний реєстр судових рішень України <http://www.reyestr.court.gov.ua/>
7. Депозитарій (архів) НУ ОЮА (e№UOLAIR). – <http://dspace.onua.edu.ua>

ЗМІСТ

ВСТУП.....	3
ТЕМАТИЧНИЙ ПЛАН.....	4
ТЕМИ ЛЕКЦІЙ.....	5
Лекція 1. Норми цивільного, житлового та земельного законодавства в сфері будівництва: проблеми взаємодії.....	5
Лекція № 2. Теоретичні та практичні проблеми забудови територій: цивільно-правовий аспект	14
Лекція № 3. Правове регулювання набуття земельної ділянки для житлової забудови за цивільно-правовими правочинами.....	31
Лекція № 4. Правовий статус забудовника, як головного суб'єкта права на забудову.....	48
Лекція № 5. Правові підстави визнання забудови самочинною.....	62
Лекція № 6. Цивільно-правові наслідки самочинної забудови та цивільно-правова відповідальність	78
ПЛАНІ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ	85
Практичне заняття № 1. Теоретичні та практичні проблеми забудови територій: цивільно-правовий аспект	85
Практичне заняття №2. Правове регулювання набуття земельної ділянки для забудови.....	88
Практичне заняття № 3. Правовий статус забудовника, як головного суб'єкта права на забудову	93
Практичне заняття № 4. Правові підстави визнання забудови самочинною	96
Практичне заняття № 5. Цивільно-правові наслідки самочинної забудови та цивільно-правова відповідальність	100
САМОСТІЙНА РОБОТА	103
Самостійна робота до теми № 2. Теоретичні та практичні проблеми забудови територій: цивільно-правовий аспект	105
Самостійна робота до теми № 3. Правове регулювання набуття земельної ділянки для житлової забудови за цивільно-правовими правочинами	106
Самостійна робота до теми № 4. Правовий статус забудовника, як головного суб'єкта права на забудову.....	108
Питання для самостійного вивчення.....	108
Самостійна робота до теми № 5. Правові підстави визнання забудови самочинною.....	109
Самостійна робота до теми № 6. Цивільно-правові наслідки самочинної забудови та цивільно-правова відповідальність	111
ПИТАННЯ ДЛЯ КОНТРОЛЮ	113
СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ	114

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Серія: Навчально-методичні посібники

ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗАБУДОВИ

Навчально-методичний посібник

Освітньо-професійна програма підготовки здобувачів вищої освіти ступеня магістра
на факультеті цивільної та господарської юстиції
Національного університету «Одеська юридична академія»
галузь знань – 08 Право
спеціальність – «081» Право

*За редакцією завідувачого кафедри цивільного права, доктора юридичних наук,
професора Є. О. Харитонова, кандидата юридичних наук, доцента Кривенко Ю. В.*

Підписано до друку 18.05.2020.
Формат 60x84/16. Ум-друк. арк. 24,36.
Наклад 100 прим. Зам. № 2005-09.

Видано і віддруковано в ПП «Фенікс»
(Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 1044 від 17.09.02).
Україна, м. Одеса, 65009, вул. Зоопаркова, 25.
Тел. +38 050 7775901 +38 048 7959160
e-mail: fenix-izd@ukr.net
www.feniksbooks.com