

**ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЗБЕРЕЖЕННЯ, ВІДНОВЛЕННЯ І СТВОРЕННЯ  
НОВИХ ПРИРОДНИХ ОБ'ЄКТІВ ЯК ІМПЕРАТИВНИЙ МОМЕНТ  
ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВІДНОСИН  
ДЕВЕЛОПМЕНТУ НЕРУХОМОСТІ**

На сьогоднішній день в Україні сфера капітального будівництва, зокрема і в її проявах, пов'язаних з комплексним створенням або реконструкцією об'єктів нерухомості, знаходиться на етапі достатньо стрімкого розвитку. Не зважаючи на ряд внутрішніх і зовнішніх несприятливих економічних процесів, а також на відсутність прямого спеціального правового регулювання, саме комплексний розвиток об'єктів нерухомості у формі створення нових об'єктів або реконструкції чи часткової специфікації вже існуючих претендує на провідне місце в галузі будівництва як комерційної, так і некомерційної нерухомості. Недоцільність подальшого застосування в значній мірі ізольованих один від одного спеціалізованих будівельних процесів, поєднана з необхідністю створення сучасних комплексних проєктів нерухомості замість застарілих бетонних «коробок», зведених з порушенням цілої низки норм архітектурно-будівельного, екологічного та урбаністично-ергономічного характеру, об'єктивно висвітлює переваги застосування в сфері капітального будівництва саме механізмів девелопменту нерухомості, які дають змогу налати створюваному об'єкту нової споживчої вартості [3, с. 8]. Разом з цим, як вже зазначалося раніше, відносини, що складаються в процесі здійснення девелоперської діяльності, на даний момент не знаходять свого належного відображення в нормах чинного законодавства України, що тягне за собою цілий ряд практичних незручностей та проблем, які в свою чергу негативно впливають як на правоохоронувачі суспільні і державні інтереси, так і на прибуткову сторону діяльності девелопера, а також на його ділову репутацію.

Зокрема як ніколи гостро постає проблема співвідношення приватних комерційних інтересів суб'єктів девелопменту нерухомості, зокрема самого девелопера як центральної дійової особи в зазначених правовідносинах, з регіональними та загальнонаціональними екологічними інтересами українського суспільства. При цьому описана недостатність ефективного спеціального правового регулювання процесів девелопменту нерухомості в значній мірі призводить до виникнення порушень існуючих принципів щодо охорони навколишнього природного середовища та відповідно погіршення його стану на різних етапах здійснення девелоперської діяльності.

Разом з цим необхідно наголосити, що активний розвиток відносин, пов'язаних зі створенням нових об'єктів нерухомості, особливо, коли мова йде про великі девелоперські проекти, спрямовані на комплексний благоустрій значних територій, навіть за умови, що такі проекти реалізуються в суворій відповідності до чинного законодавства України, в переважній більшості випадків тягне за собою погіршення екологічної ситуації, зокрема зменшення кількості зелених зон та пошкодження або знищення водних природних об'єктів в середовищі тих чи інших населених пунктів. Враховуючи висвітлені обставини, буде доцільним зазначити, що на сучасному етапі розвитку сфери капітального будівництва має місце об'єктивна необхідність не лише забезпечувати збереження існуючих природних об'єктів в населених пунктах, але й створювати нові такі об'єкти. У зв'язку з цим виникає ситуація, в якій має місце об'єктивна недостатність нормативних приписів, що містяться в законодавчих актах з галузі цивільного, земельного та екологічного права, для забезпечення збереження і нормального існування природних об'єктів в місцях проведення активної забудови. Зважаючи на наведені міркування, необхідним вбачається зазначити, що хоча описана проблема частково і знаходиться на перетині як мінімум двох самостійних галузей права, цивільного і екологічного, її вирішення в значній мірі лежить саме в площині цивільно-правового регулювання. Це пояснюється в першу чергу тим, що правовідносини, які складаються в процесі реалізації девелоперських проектів носять саме цивільно-правовий характер і, незважаючи на вищеприписану відсутність спеціального правового регулювання, упорядковуються і мають упорядковуватися саме цивільним законодавством України.

З урахуванням висвітленого огляду проблемних аспектів співвідношення прогресивного розвитку правовідносин капітального будівництва, зокрема з використанням девелоперських механізмів, та необхідності захисту та відновлення природних об'єктів населених пунктів, необхідним вбачається створення в рамках майбутньої спеціальної системи правового регулювання відносин девелопменту нерухомості окремої підсистеми норм, які б покладали на девелопера обов'язок з забезпечення збереження, а також відновлення і створення нових природних об'єктів в населених пунктах. Крім того, є необхідність введення спеціальної цивільно-правової відповідальності девелопера за порушення такого обов'язку. Правовим базисом для обґрунтування розробки таких норм і їх інтегрування в чинне законодавство зокрема можуть частково виступати 66 стаття Конституції України, яка закріплює, що кожен зобов'язаний не заподіювати шкоду природі, культурній спадщині, відшкодовувати завдані ним збитки [1, ст. 66], а також 319 стаття Цивільного кодексу України, у відповідності до якої власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та

природні якості землі [2, ст. 319]. Також слід зазначити, що майбутня система правового регулювання відносин девелопменту нерухомості має містити низку нормативних принципів, які б формували проформу договору девелопменту нерухомості таким чином, щоб забезпечення збереження, відновлення і створення нових природних об'єктів в місцях реалізації девелоперських проектів було б істотною умовою такого договору.

### *Список використаних джерел*

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – с. 141.
2. Цивільний кодекс України // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2003. – № № 40– 44. – С. 356.
3. Полішук С. А. Девелоперські компанії на ринку нерухомості // Автореф. дис. канд. соц. наук: спец. 08.00.08 – ДВНЗ «Київський національний економічний університет імені Вадима Гетьмана». К., 2009. 21 с.

### **МИКИТЕЙ А. О.**

Національний університет «Одеська юридична академія»,  
аспірант кафедри цивільного права  
секретар судового засідання Суворовського районного суду м. Одеси

### **ВИКУП ПАМ'ЯТКИ КУЛЬТУРНОЇ СПАДЩИНИ: ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВСТВА**

Культура — це важливий фактор збереження національної ідентичності народу. Свого часу О. Довженко писав: «Народ, що не знає своєї історії, є народ сніпців». У народу без свого минулого не має і не може бути майбутнього.

Культурна спадщина — сукупність успадкованих людством від попередніх поколінь об'єктів культурної спадщини. [3]

Воли в свою чергу відіграють важливе значення. Адже їхня сутність — це те, що породжує в людській свідомості та різнить суспільство на певні культурно-історичні регіони, що мають свої особливості. Це своєрідний міст між поколіннями.

Захист культурної спадщини належить до основоположних напрямів політики держави у сфері культури. Посилаючись на Конституцію України, (ст. 54) культурна спадщина охороняється законом. Держава забезпечує збереження історичних пам'яток та інших об'єктів, що становлять культурну цінність, вживає заходів для повернення в Україну культурних цінностей народу, які знаходяться за її межами. [1]