

Пономаренко Костянтин Данилович,
здобувач кафедри цивільного права
Національного університету «Одеська юридична академія»
Науковий керівник: к.ю.н., доцент Омельчук О.С.

ДО ПИТАННЯ СПІВВІДНОШЕННЯ СУБ'ЄКТИВНОГО ПРАВА НА ЗАБУДОВУ ТА СУБ'ЄКТИВНОГО ПРАВА НА ЗЕМЛЮ

Згідно чинного законодавства суб'єктивне право на забудову може здійснюватися власником на земельній ділянці у визначених законом межах, тобто з додержанням цільового призначення земельної ділянки, архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших нормі правил (ч. 3 ст. 375 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [3]. Право на забудову в доктрині цивільного права та вітчизняному законодавстві пов'язується виключно з правами на землю. Це означає, що суб'єкт права, що є власником земельної ділянки одночасно є носієм права на забудову своєї земельної ділянки, однак його реалізація на практиці пов'язана з певними фактичними та процедурними обмеженнями.

Такий підхід вітчизняного законодавця пов'язаний з тим, що сучасні інноваційні тренди побудови житла досить повільно втілюються на теренах нашої держави. Одночасно в зарубіжних країнах, таких як Великобританія, Італія та особливо Нідерландах, все більшою популярністю користуються будівлі на воді. В самій лише Голландії налічується близько 10 тисяч «водних» будинків, що об'єднуються в цілі квартали, а міська адміністрація здійснює планомірну забудову водних об'єктів поблизу Амстердама. Даний тип житла з екзотичного ноу-хау перетворився на цілком буденну практику та бізнес, що стрімко розвивається.

За більш ніж півтора сторіччя будівництво на воді отримало детальну регламентацію в законодавстві Нідерландів:

- законодавчо були закріплені будівельні норми щодо водних будинків;
- окремо визначені податки та збори за користування будинком на воді;
- встановлені дозволи та заборони на архітектурний вигляд будинків та можливості реконструкції;
- будинки на воді навіть стали об'єктом іпотеки [1].

Чинне законодавство України більш консервативне в регламентації питань будівництва на водних об'єктах. Водний кодекс України закріплює юридичну можливість використання водного об'єкта для будівництва причалів, судно-підіймальних і судноремонтних споруд, гідротехнічних споруд, мостів, підводних і підземних переходів та інших об'єктів. Однак, як зазначається в літературі під об'єктом забудови маються на увазі не водний простір як такий, а

земна поверхня, яка покрита поверхневими водами. Це пояснюється стаціонарністю та прикріпленістю подібних споруд [3, с. 223].

Можливість житлової та громадської забудови не передбачена навіть Водним кодексом України. Сучасний господар будинку на воді фактично є судновласником, а сам будинок не є нерухомістю і може бути оформлений лише як плавучий засіб.

Одночасно вітчизняне законодавство не відносить такого роду об'єкти до будівель. В юридичній літературі запропоновано таке визначення поняття «будівля» – це будь-який штучно збудований на земельній ділянці або під нею (під землею) самостійний об'єкт, що фундаментально пов'язаний з земельною ділянкою, використовується (або може використовуватись) за цільовим призначенням та переміщення якого без незрівнянної шкоди його призначенню неможливе.

Є.Ю. Петров виділяє такі ознаки будівель:

- тісний зв'язок з земельною ділянкою;
- штучне створення об'єкта;
- можливість його використання за призначенням [4, с. 191].

Так, і в законодавстві, і в доктрині ключовою ознакою будь-якої будівлі чи споруди називають її пов'язаність з землею. Про це ж свідчить віднесення останніх до об'єктів нерухомості. Згідно ст.181 ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [3].

Дійсно, переміщення будинків на воді видається доволі простим процесом. Однак, технологія переміщення звичайних будинків відома не перший десяток років [2], а отже, за даним критерієм немає різниці між двома типами будівель. Тим більше, якщо мова йде про переміщення водного будинку в межах «водного кварталу», то складність цієї операції співставна з переміщенням традиційної будівлі.

Література:

1. Дом на воде. Плавучее жилье в Амстердаме. – Режим доступу: <https://ubr.ua/market/real-estate/dom-na-vode-plavuchee-jile-v-amsterdam-121147>
2. Домоторвался от корней: как переносят здания. – Режим доступу: <https://www.popmech.ru/technologies/9930-dom-otorvalsya-ot-korney-kak-perenosyat-zdaniya/>
3. Ігнатенко І.В. Правова охорона водних ресурсів при здійсненні містобудівної діяльності // Публічне право. – 2016. – № 3. – С. 233-240.

4. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. – 2002. – Вып. 2. – С. 179-202.
5. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.