

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»**

РІПЕНКО АРТЕМ ІГОРОВИЧ

УДК 349.412(477)

**КОНЦЕПТУАЛЬНО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ
ДЛЯ МІСТОБУДІВНИХ ПОТРЕБ**

Спеціальність: 12.00.06 – земельне право; аграрне право;
екологічне право; природоресурсне право

Автореферат
дисертації на здобуття наукового ступеня
доктора юридичних наук

Одеса — 2020

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі аграрного, земельного та екологічного права в Національному університеті «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України

Науковий консультант доктор юридичних наук, доцент **Харитонова Тетяна Євгенівна**, Національний університет «Одеська юридична академія», завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор **Єрмоленко Володимир Михайлович**, Національний університет біоресурсів і природокористування України, завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права імені академіка Василя Зіновійовича Янчука, член-кореспондент Національної академії правових наук України;

доктор юридичних наук, професор **Кулинич Павло Федотович**, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, завідувач сектору земельного та аграрного права, член-кореспондент Національної академії правових наук України;

доктор юридичних наук, професор **Носік Володимир Васильович**, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, завідувач кафедри земельного та аграрного права Інституту права, член-кореспондент Національної академії правових наук України

Захист відбудеться «_» _____ 2020 року о ____ годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41.086.04 Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: 65009, м. Одеса, Фонтанська дорога, 23.

З дисертацією можна ознайомитися у бібліотеці Національного університету «Одеська юридична академія» за адресою: 65009, м. Одеса, вул. Академічна, 2.

Автореферат розісланий «_» _____ 2020 року.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

Г. О. Ульянова

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Відносини містобудування формують надзвичайно складну систему суспільних відносин, яка характеризується необхідністю перманентної гармонізації публічних та приватних інтересів в умовах підвищеної конфліктності. Під час використання земельних ділянок для потреб містобудування часто спостерігається зіткнення інтересів держави, територіальних громад, приватних осіб, а деякі протиріччя навіть викликають відкриті конфлікти та протистояння, що посилюють соціальну напругу. Указані особливості містобудівних суспільних відносин не враховуються сучасним законодавством, що регламентує використання земель для містобудівних потреб. Характерною особливістю законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб є висока ступінь колізійності, що на практиці призводить до двозначного тлумачення одних і тих самих приписів та порушення прав заінтересованих осіб. Окрім іншого, непрозорість та нестабільність законодавства, що регулює використання земельних ділянок під час містобудівної діяльності, негативно впливають на інвестиційну привабливість цієї сфери господарських відносин.

У своїй сукупності проблеми розвитку законодавства, що регулює земельні відносини під час містобудування, мають об'єктивний прояв у таких поширених негативних явищах як хаотична забудова населених пунктів, узбережжя водойм та інших територій, масове нехтування вимогами щодо раціонального використання та охорони земель, а також повсюдне ігнорування вимог щодо охорони навколишнього природного середовища. Удосконалення законодавчого забезпечення використання земель для потреб містобудування має спиратися на виважену, науково обґрунтовану концептуальну основу. Однак, незважаючи на значну актуальність окресленої проблематики, відносини щодо використання земель під час містобудівної діяльності не були об'єктом комплексного дослідження, що обумовлює вибір зазначеної теми дисертаційного дослідження.

Певні аспекти проблеми правового забезпечення використання земель для містобудівних потреб розглядалися у монографічних працях та окремих наукових публікаціях вітчизняних дослідників у галузі земельного, екологічного та природоресурсного права. Досліджуючи важливі наукові питання права власності на землю Українського народу, використання та охорони земель населених пунктів, земель сільськогосподарського призначення, правового регулювання земельно-майнових відносин та інші, проблемні питання використання земель для забудови охоплювалися значною увагою у фундаментальних працях вітчизняних дослідників. У відповідному підрозділі дисертації автором проводиться огляд та аналіз дисертаційних досліджень та наукових праць, що торкаються теми дослідження. Водночас, у вітчизняній земельно-правовій науці досі не здійснено спроби дослідити концептуально-правові засади правового регулювання використання земель для містобудівних потреб та виявити системні помилки у такому регулюванні. Саме всебічне дослідження публічно-правових та приватноправових аспектів правового регулювання використання земель для містобудівних потреб дозволяє, спираючись на ґрунтовні та практично

апробовані наукові розробки, віднайти оптимальну модель правової регламентації відповідних відносин.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб, що виступають предметом дослідження, відповідають плану науково-дослідницької роботи кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія еволюції аграрних, земельних та екологічних правовідносин у контексті інтеграційного розвитку» на 2016-2020 рр. як складової плану науково-дослідної роботи у межах комплексної теми Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016-2020 рр., затвердженої рішенням Вченої ради (державний реєстраційний номер 0116U001842).

Мета і завдання дослідження. Мета дисертаційного дослідження полягає у визначенні концептуально-правових та теоретико-методологічних засад правового регулювання використання земель для містобудівних потреб, визначення концептуальних засад регламентації цих відносин в українському суспільстві, місця та значення відповідних нормативно-правових приписів у системі вітчизняного права, визначення перспектив розвитку правового та законодавчого регулювання відносин з використання земель для містобудівних потреб в Україні та формулювання відповідних пропозицій.

Для досягнення поставленої мети у дисертації вирішувалися такі основні **завдання**:

- надати визначення містобудування як правової категорії;
- виявити характерні тенденції наукових досліджень щодо правового регулювання використання земель для містобудівних потреб;
- охарактеризувати особливості становлення законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб;
- визначити концептуальні проблеми та окреслити перспективи становлення містобудівного права України;
- розкрити особливості правового режиму земель України як просторової основи містобудування;
- виявити проблеми правового регулювання щодо формування земельних ділянок для містобудівних потреб;
- охарактеризувати правове забезпечення територіального (просторового) планування та зонування як передумови використання земель для містобудівних потреб;
- дослідити особливості законодавства щодо забудови земельних ділянок;
- встановити специфічні риси публічно-правового та приватноправового регулювання використання земель для містобудівних потреб;
- виявити особливості адміністративно-договірного регулювання використання земельних ділянок для містобудівних потреб;
- з'ясувати особливості використання земельних ділянок для містобудівних потреб на окремих правових титулах;

- навести поняття, класифікацію і специфіку спорів, що виникають при використанні земель для містобудівних потреб;
- висвітлити проблемні процесуально-процедурні аспекти вирішення спорів, що виникають при використанні земель для містобудівних потреб;
- встановити значення земельної та будівельної судових експертиз під час вирішення спорів щодо використання земель для містобудівних потреб.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини, які виникають, змінюються та припиняються під час використання земель для містобудівних потреб.

Предметом дослідження є концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб.

Методи дослідження. Для досягнення поставленої мети використано комплексний підхід до аналізу об'єкта й предмета дослідження, що передбачає застосування широкого кола загальнофілософських, загальнонаукових, спеціально-наукових і власне правових методів, а саме: історичного, діалектичного, формально-логічного, системно-структурного, історико-правового, порівняльно-правового, формально-юридичного, та інших. Застосування *історичного методу* дослідження дозволило розкрити особливості ретроспективного розвитку містобудівних відносин упродовж періоду земельно-правових реформ в Україні (підрозділ 1.3). *Діалектичний метод* дозволив всебічно розглянути й обґрунтувати закономірний характер формування законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб у динаміці, постійному оновленні й розвитку, а також у зв'язку з іншими соціальними чинниками (розділ 1). *Формально-логічний метод* використовувався при побудові структури роботи, при викладі основних положень дисертації, формулюванні визначень понять та категорій, обґрунтуванні висновків, пропозицій та рекомендацій. За допомогою формально-логічного методу досліджувалися земельне та містобудівне законодавство, а також правозастосовча практика (розділи 1 – 4). Оперування *системно-структурним методом* сприяло визначенню місця правового регулювання використання земель для містобудівних потреб у системі сучасного права України (підрозділи 1.2, 1.3, 1.4). За допомогою *історико-правового методу* з'ясовано особливості становлення і хронологію розвитку законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб (підрозділ 1.3). *Порівняльно-правовий метод* застосовувався для дослідження особливостей використання земель для містобудівних потреб за земельним та містобудівним законодавством України, а також деяких зарубіжних країн, співставленні різних підходів галузевих наук до вказаної проблематики (розділи 2–4). *Формально-юридичний метод* застосовано для розкриття змісту окремих приписів міжнародних документів, національної нормативної бази, а також аналізу судової практики, що допомогло при розробці авторських дефініцій (розділи 2–4). Використання указаних методів здійснювалося у взаємозв'язку, що сприяло повноті дослідження й обґрунтованості сформульованих висновків і пропозицій.

Науково-теоретичним підґрунтям дисертації стали концептуальні підходи й наукові розробки фахівців науки аграрного, земельного, екологічного та природоресурсного права, серед яких: В. І. Андрейцев, Г. В. Анісімова, Г. І. Балюк,

А. Г. Бобкова, О. Г. Бондар, Д. В. Бусуйок, М. Я. Ващишин, О. А. Вівчаренко, М. В. Воскобійник, Н. С. Гавриш, Н. Ю. Гальчинська, О. В. Гафурова, А. П. Гетьман, О. В. Глотова, А. Й. Годованюк, Х. А. Григор'єва, В. К. Гуревський, Н. І. Данилко, В. В. Джерелій, К. О. Дремлюга, А. В. Духневич, С. В. Єлькін, В. М. Єрмоленко, О. І. Заєць, Л. П. Заставська, Н. Л. Ільїна, Н. В. Ільницька, І. В. Ігнатенко, І. І. Каракаш, С. В. Ківалов, Р. С. Кірін, Н. Р. Кобецька, Т. О. Коваленко, Д. В. Ковальський, М. О. Ковальчук, Т. Г. Ковальчук, Д. Л. Ковач, О. М. Ковтун, Д. М. Коломійцева, Ю. В. Кондратенко, В. В. Костицький, І. О. Костяшкін, С. Д. Кравченко, М. В. Краснова, Ю. А. Краснова, Н. С. Кузнецова, А. П. Кулинич, О. П. Кулинич, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейба, Я. О. Лисенко, О. В. Лозо, Н. Р. Малишева, Р. І. Марусенко, І. В. Мироненко, А. М. Мірошниченко, Г. В. Мороз, В. Л. Мунтян, О. І. Настіна, В. В. Носік, М. П. Одарюк, О. М. Пащенко, Є. О. Платонова, О. О. Погрібний, В. М. Правдюк, Т. О. Рахнянська, Т. Б. Саркісова, В. І. Семчик, В. Д. Сидор, І. І. Сіряченко, Т. М. Ситник, А. К. Соколова, А. М. Статівка, Л. М. Суща, Н. І. Титова, В. Ю. Уркевич, О. І. Ущаповська, В. І. Федорович, Д. В. Федчишин, Т. Є. Харитонova, Чау Тхі Хань Ван, А. І. Черемнова, А. О. Чирик, Ю. С. Шемшученко, А. П. Шеремет, М. В. Шульга, В. П. Яніцький, В. З. Янчук та інші.

Крім того, у роботі враховуються досягнення представників національних наукових юридичних шкіл із загальної теорії і філософії права, цивільного, господарського та інших галузевих наук, зокрема, таких учених, як: С. С. Алексєєв, О. В. Дзера, О. В. Ільницький, О. О. Квасніцька, Ю. В. Корнєєв, Р. А. Майданик, Є. О. Мічурін, Л. А. Музика, В. Г. Олюха, О. А. Підпригора, С. О. Погрібний, О. П. Подцерковний, К. О. Рибак, О. І. Сліпченко, Р. О. Стефанчук, Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, Г. Г. Харченко, В. В. Цюра та інші.

Емпіричну основу дослідження становлять нормативні акти земельного, містобудівного, природоресурсного, екологічного, цивільного та господарського законодавства України, законодавства деяких зарубіжних країн, міжнародні акти та матеріали судової практики.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що дисертація є першим в доктрині земельного права України комплексним дослідженням концептуально-правових засад використання земель для містобудівних потреб.

У дисертації обґрунтовуються важливі для правозастосування та нові для науки та практики поняття, положення і висновки, які виносяться на захист.

Уперше:

- сформульовано авторську концепцію, що передбачає принципову зміну підходів до регулювання використання земель для містобудівних потреб на новітніх засадах – удосконалення відповідних процедур на підставі гармонізації інтересів усіх стейкхолдерів (громадськості, приватних осіб територіальних громад та держави), при одночасному збереженні стійкої переваги у бік адміністративного регулювання містобудівної сфери на оновлених засадах, насамперед засадах просторового планування;

- визначено поняття «використання земель для містобудівних потреб» як врегульовані правом відносини щодо використання територіально-просторових, екологічних та інших функцій земель з метою організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом розміщення будівель і споруд, а також здійснення благоустрою територій;

- обґрунтовано трансформацію методологічного концепту регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб, а саме: підхід, відповідно до якого землі у межах населеного пункту, які розглядалися єдиним об'єктом правового регулювання, змінюється ідеєю «повсюдності містобудування», відповідно до якої всю територію України слід розглядати як містобудівний ресурс, що є об'єктом просторового планування та відповідного використання;

- здійснено періодизацію розвитку законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб у незалежній Україні із виділенням: 1) *перехідного етапу* (1990–1992), який характеризувався збереженням ознак земельного законодавства радянського періоду; 2) *початкового етапу* (1992–2000), що ознаменувався появою різних форм власності на землю, а також зародженням сучасного містобудівного законодавства України; 3) *активного етапу* (2000–2008), що відзначився: а) якісним та кількісним збільшенням нормативно-правової основи; б) спеціалізацією законодавчих засад; в) підвищенням ролі планування та зонування в земельних відносинах; 4) *будівничо-ліберального етапу* (2008–2011), під час якого було встановлено «будівельний пріоритет» відносно використання земель; 5) *новітнього етапу* (2011 – до сьогодні), який відзначився характерними тенденціями: а) підвищенням значення планування; б) «пристосуванням» позитивного законодавства до вимог практичної діяльності; в) впровадженні нових еколого-правових механізмів;

- обґрунтовано потребу в кодифікації містобудівного законодавства, що обумовлюється доктринальними, регулятивними та правозастосовними потребами, однак стримується відсутністю концептуального бачення за ключовими питаннями (окреслення кола відносин, що регулюватимуться майбутнім кодексом; а також межі кодифікаційного охоплення нормативного матеріалу);

- аргументовано існування *інтегрованого правового режиму земель, що використовуються для містобудівних потреб*, конкретне наповнення якого варіюється у встановлених законодавством межах залежно від двох груп найбільш важливих факторів: 1) *загально-правових* (об'єкта земельних правовідносин, що використовується для містобудівних потреб (територія, землі, ландшафт, земельна ділянка); категорії земель; адміністративно-територіального розташування (приналежності до певних адміністративно-територіальних одиниць, віднесення до міських чи сільських територій та населених пунктів, розташування у приміських зонах чи у складі міських агломерацій)); 2) *спеціально-правових* (планування використання територій, зонування, обмежень прав на землю);

- обґрунтовано доцільність подальшого розвитку законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб у напрямі втілення концептуальної ідеї просторового планування, що розуміється з *діалектичних* (як публічне управління), *функціонально-юрисдикційних* (як складова децентралізаційних процесів) та *інструментальних* (як альтернативна методологічна основа для регулювання земельних відносин) позицій;

- запропоновано покласти в основу правового регулювання відносин використання земель для містобудівних потреб концептуальну ідею *гармонізації інтересів усіх зацікавлених сторін*, яку можна визначити як: 1) *принцип правового регулювання*, який спрямований на закріплення у праві системи положень та механізмів, покликаних забезпечувати взаємоузгодження інтересів різних зацікавлених сторін під час використання земель для містобудівних потреб; 2) *результат правового регулювання* – такий стан суспільних відносин, за якого інтереси зацікавлених сторін максимально враховані, взаємоузгоджені та за можливості задоволені; 3) *критерій співвідношення публічно-правових та приватноправових засад* у регулюванні відносин використання земель для містобудівних потреб;

- здійснено класифікацію законодавчих положень щодо гармонізації інтересів сторін під час використання земель для містобудівних потреб за характером правових норм на: а) *концептуальні положення*, які відзначаються абстрактними формулюваннями та грають роль принципів засад; б) *змістовні положення*, які мають характер регулятивних норм права, надаючи конкретні права та обов'язки суб'єктам; в) *процедурні положення*, які регламентують технічні аспекти реалізації змістовних положень;

- проведено класифікацію правових механізмів гармонізації інтересів сторін під час використання земель для містобудівних потреб за ступенем розвитку законодавчого забезпечення на: а) *розвинуті* – такі, що мають законодавче забезпечення (інститут зонування земель, громадські слухання щодо проектів містобудівної документації, громадське обговорення у процесі стратегічної екологічної оцінки проектів містобудівної документації; інститут відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; інститут громадського контролю у сфері благоустрою населених пунктів); б) *слабко розвинуті* – такі, що потребують деталізації законодавчих засад (комплексна забудова територій); в) *не розвинуті* – відсутні у вітчизняному законодавстві (наприклад, публічний сервітут);

- доведено, що відносини використання земель під час містобудівної діяльності вимагають своєрідного поєднання публічно-правового та приватноправового методів регулювання, для якого оптимальним є стабільна перевага у бік публічно-правових засад з метою забезпечення гармонізації інтересів усіх зацікавлених сторін: приватних осіб, територіальних громад та держави;

- здійснено класифікацію адміністративних договорів щодо використання земель для містобудівних потреб за суб'єктною та предметною ознаками на: 1) *суто публічні*, які укладаються між суб'єктами владних повноважень та можуть стосуватися відносин щодо розмежування компетенції, координації дій,

делегування повноважень тощо; 2) *публічно-приватні*, що укладаються між суб'єктами владних повноважень та особами приватного права та поділяються на: а) інвестиційні (встановлюють особливості використання земельних ділянок для містобудівних потреб (концесійний договір, інвестиційний договір про комплексну реконструкцію) або регулюють відносини щодо залучення землевласників та землекористувачів до інфраструктурного розвитку населеного пункту (договори про пайову участь)); б) управлінсько-обслуговуючі (угоди, які стосуються управлінського процесу);

- встановлено, що відносини щодо використання земельних ділянок для містобудівних потреб у рамках концесії проходять три послідовні стадії: 1) *переддоговірні відносини*, які виникають з моменту прийняття рішення про доцільність концесії, тривають до укладення договору оренди земельних ділянок та охоплюють комплекс правовідносин: а) розробка детального плану території; б) формування земельних ділянок; в) накладення законом на обрані земельні ділянки суттєвих обмежень; г) проектування об'єктів на відповідних землях; 2) *договірні відносини*, що виникають з моменту укладення договору оренди земельної ділянки, необхідної для виконання концесійного договору, та тривають протягом дії останнього; 3) *постдоговірні відносини*: а) повернення концесіонером земельної ділянки власнику; б) збудовані об'єкти концесії протягом дії договору та після його закінчення перебувають у державній або комунальній власності;

удосконалено:

- визначення правової категорії містобудування (містобудівної діяльності), під якою пропонується розуміти врегульовану правом діяльність органів влади, юридичних та фізичних осіб щодо організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом планування територій, проектування та розміщення об'єктів будівництва, їх реконструкції та капітального ремонту, а також здійснення благоустрою територій;

- розуміння містобудівних відносин як комплексу суспільних відносин, які виникають не лише на поверхні землі, але й у надземному та підземному середовищі, що вимагає комплексного уніфікованого правового регулювання з урахуванням стратифікації простору;

- шляхи вирішення проблем у сфері формування земельних ділянок для їх використання у містобудуванні за допомогою законодавчого втілення концептуальних ідей: 1) *лібералізації*, що передбачає: а) добровільність реєстрації земельних ділянок; б) полегшення процедури кадастрової реєстрації земельних ділянок; в) передбачення технічних та правових умов тривимірної реєстрації окремих об'єктів; та 2) *інтеграції*, що полягає в об'єднанні трьох кадастрово-реєстраційних систем: земельного кадастру, містобудівного кадастру та системи реєстрації прав на нерухоме майно;

- шляхи усунення недоліків правового забезпечення планування використання та охорони земель: *змістовного* («подвоєння» планувальної документації) та *інструментального* (використання різних правових засобів до планування територій у населених пунктах та за їх межами) – за допомогою об'єднання планувальної документації та розвитку правового механізму

зонування у функціональному (заміна категоризації) і територіальному напрямі (поширення на всю територію держави);

- земельно-правову термінологію з позицій монооб'єктної концепції нерухомості та власницького підходу до правової ідентифікації простору, відповідно до чого поняття *земельної ділянки як об'єкту прав* визначається як правова абстракція, що позначає частину простору, індивідуалізовану у той чи інший прийнятний для суспільства на відповідному етапі його розвитку спосіб, а також те, що знаходиться в межах цього простору та не вилучено з нього згідно з окремими приписами закону;

- наукові положення щодо розмежування землі та надр за допомогою диференційованого функціонального підходу, відповідно до якого використання підземного простору для містобудівних потреб має регулюватися земельним та містобудівним правом;

- розуміння специфіки права довірчої власності у відносинах використання земель для містобудівних потреб, відповідно до якої пропонується поширення правового режиму довірчої власності на усе майно, збудоване на земельній ділянці, що передана у довірчу власність;

- науково-методологічний підхід до визначення оптимального співвідношення приватно- та публічно-правових засад у регулюванні використання земель для містобудівних потреб, що може визначатися на підставі двох основних критеріїв: 1) ступінь гармонізації інтересів усіх зацікавлених сторін; та 2) співвідношення публічно-правових та приватноправових методів регулювання;

- розуміння природи права оренди земельної ділянки для містобудівних потреб як уречевленого зобов'язального права;

дістали подальшого розвитку:

- пропозиції щодо удосконалення термінології законодавства у напрямі урахування додаткового смислового значення суміжних понять, а саме: поняття «землі» має виражене природоресурсне навантаження, «ландшафт» – еколого-правове, «земельна ділянка» – цивільно-правове, «територія» – містобудівне;

- положення щодо характерних особливостей законодавчого забезпечення формування земельних ділянок для містобудівних потреб: а) *концептуально-правової* (формування земельної ділянки передуює реалізації прав на неї); б) *інституційно-правової* (диференціація інституційних систем земельно-кадастрової реєстрації, реєстрації речових прав та містобудівного кадастру); в) *техніко-юридичної* (двовимірність земельно-кадастрової реєстрації);

- узагальнення наукових підходів до використання правового інструментарію зонування в якості альтернативи поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням, відповідно до якого виділяються: а) *скептичний підхід* (категоризацію земель неможливо адекватно замінити зонінгом); б) *гібридний підхід* (використання правового інституту зонування земель поряд із збереженням поділу земель на категорії шляхом нашарування чи функціональної диференціації); в) *поміркований підхід* (поступове розширення застосування правового зонування земель з метою витіснення еволюційним шляхом категоризації в майбутньому); г) *реформаційний підхід* (зонування здатне

повноцінно замінити диференціацію земель на категорії, і ця ідея потребує якнайшвидшого законодавчого втілення);

- розуміння поняття забудови як невід'ємної складової містобудування, вивчення якої потребує застосування трьох взаємопов'язаних методологічних підходів: цивілістичного (як реалізація суб'єктивного права), еколого-природоресурсного (як різновид природокористування) та містобудівного (як складова містобудування), кожен з яких спирається перш за все на правовий режим земельної ділянки, на якій така забудова здійснюється або планується;

- класифікація основних правових титулів, на яких земельні ділянки можуть використовуватися для містобудівних потреб, на: 1) *речово-правові* (а) право власності, б) право забудови чужої земельної ділянки (суперфіцій); в) право постійного користування земельною ділянкою; г) право володіння; д) право сервітуту; е) право довірчої власності); 2) *уречевлені зобов'язальні* (право оренди земельної ділянки), – на основі якої зроблено висновок про обмеження можливості існування суто зобов'язальних прав на земельну ділянку для містобудівних потреб;

- висновки про те, що послабленість речового права суперфіцію значною зобов'язальною складовою та посилення зобов'язального права оренди речово-правовою складовою у своїй сукупності призводять до того, що по-перше, суперфіцій – специфічний земельно-правовий титул у сфері містобудування – залишається незатребуваним, оскільки не забезпечує необхідного гарантування прав сторін; по-друге, оренда вимушено використовується для договірної регулювання нехарактерних для неї земельних відносин у сфері містобудування;

- висновок про те, що існування володіння у двох площинах: а) законодавчій – як речове право, що не використовується на практиці; б) фактичній – як поширений стан безтитульного володіння земельною ділянкою – у містобудівних відносинах створює сприятливі умови для різного роду порушень земельного законодавства, перш за все – самочинного будівництва;

- ідея про необхідність виключення інституту права постійного землекористування із чинного законодавства з огляду на його невідповідність принципу гармонізації інтересів усіх зацікавлених сторін;

- визначення поняття містобудівної потреби у *широкому розумінні* як необхідності в системній організації містобудівними засобами зручного та безпечного матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей; та у *вужькому розумінні* як необхідності в організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом розміщення будівель і споруд та здійснення благоустрою територій;

- узагальнення наукових підходів до визначення поняття землі: а) як *земної поверхні* (властивий земельному та цивільному праву); б) як *основи екосистеми*, під якою розуміється поверхня разом із природними об'єктами та ресурсами (характерний для екологічного права); в) як *території*, що включає земну поверхню разом із природними та антропогенними об'єктами та ресурсами (властивий для конституційного та містобудівного права);

- узагальнення наукових підходів до розуміння меж земельної ділянки із виділенням: а) *лінійного підходу* (як умовної замкненої ламаної лінії, що

розмежовує земельні ділянки); б) *площинного підходу* (як прямовисної площини, що проходить через розмежувальні знаки двох суміжних ділянок);

- висновки про те, що проблеми запровадження тривимірної реєстрації земельних ділянок в Україні можна поділити на: а) юридичні (консервативність та висока імперативність нормативно-правової бази, відсутність техніко-юридичних умов для запровадження тривимірної реєстрації), б) технічні (складнощі в застосуванні конкретних програмних продуктів) та в) фінансові (висока вартість програмних продуктів та інших технологій, а також робіт по їх впровадженню);

- узагальнення наукових підходів до розуміння нерухомості із застосуванням критерію кількості об'єктів, що визнаються нерухомими, а саме: 1) *монооб'єктний* підхід, згідно з яким єдиним (матеріальним) об'єктом нерухомості визнаються земельні ділянки; 2) *поліоб'єктний* підхід, відповідно до якого на рівні закону визначена множинність (плюралізм) нерухомих об'єктів;

- узагальнення наукових підходів щодо поширення права власника земної поверхні на підземний та надземний простір, відповідно до якого виокремлюються: 1) *власницький підхід*, відповідно до якого на відповідний простір повною мірою поширюються права власника земельної ділянки; 2) *користувацький підхід*, згідно з яким власники земельних ділянок мають лише певні права на використання відповідного простору;

- пропозиції щодо удосконалення чинного земельного та містобудівного законодавства у напрямі активізації адміністративно-договірного регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб. При цьому під *адміністративним договором* розуміється угода, що може мати нормативний або індивідуальний характер, спрямована на взаємоузгоджене регулювання відносин у сфері використання земель для містобудівних потреб між сторонами, принаймні одна з яких є суб'єктом владних повноважень;

- класифікація земельних спорів у містобудуванні залежно від сфери містобудівних правовідносин, в якій вони виникають, на: 1) *земельні спори у сфері планування територій*, які виникають під час розробки, проектування та затвердження містобудівної документації, встановлення та зміни адміністративно-територіального устрою, проведення зонування тощо; 2) *земельні спори у сфері забудови земель*, що поділяються на: а) *публічні*, що виникають у суб'єктів забудови із органами державної влади та органами місцевого самоврядування з питань надання дозволів, виконання ними різних дій чи бездіяльності, та б) *приватні*, що виникають між приватними особами з питань здійснення забудови земельних ділянок; 3) *земельні спори у сфері благоустрою територій*.

Теоретичне та практичне значення одержаних результатів. Висновки і пропозиції, сформульовані у дисертації, можуть бути використані у:

- науково-дослідній діяльності — як основа для подальшого наукового дослідження правових питань використання земель для містобудівних потреб;

- нормотворчій діяльності — для удосконалення чинного земельного та містобудівного законодавства;

- правозастосовчій діяльності – для забезпечення усталеного розуміння і коректного застосування норм, які регулюють відносини щодо використання земель для містобудівних потреб;
- практичній діяльності – при оформленні документів, необхідних для використання земельної ділянки для містобудівних потреб;
- навчальному процесі – при викладанні навчальних дисциплін «Земельне право України», «Екологічне право України» та спецкурсів «Забезпечення прав у соціальній, аграрній, земельній та екологічній сфері», «Проблеми застосування юридичної відповідальності за аграрні, земельні та екологічні правопорушення», «Науково-практичні проблеми набуття та реалізації прав на землю», а також при підготовці підручників, навчальних посібників, методичних рекомендацій із зазначених дисциплін;
- правовиховній роботі – для формування професійної правосвідомості та подолання правового нігілізму.

Результати дисертаційного дослідження впроваджено у навчальний процес та правозастосовну практику, що підтверджується, серед іншого, актами впровадження, що додаються до дисертаційного дослідження.

Особистий внесок здобувача. Дисертаційне дослідження виконане здобувачем особисто, всі результати цієї роботи, сформульовані в ній висновки, положення, рекомендації та пропозиції обґрунтовано на основі особистих досліджень автора. Для аргументації окремих положень роботи використовувалися праці інших науковців із посиланнями на такі праці. Низка наукових публікацій виконана у співавторстві із іншими дослідниками. У науковій праці «Планувальна експропріація» за законодавством України» (у співавторстві із А.М. Мірошніченком) особистий внесок здобувача полягає у визначенні містобудівельно-правових аспектів запровадження планувальних обмежень щодо використання земельних ділянок. У роботі «Чи є в Україні землі комунальної власності» (у співавторстві із А.М. Мірошніченком) особистий внесок полягає у визначенні правових підстав існування земель комунальної власності в Україні. У науковій праці «Зобов'язальні права користування земельною ділянкою» (у співавторстві із А.М. Мірошніченком) особистий внесок полягає у визначенні особливостей використання земельних ділянок для благоустрою та розміщення споруд у зобов'язальних правовідносинах. У роботі «Проблеми принудительного прекращения права на долю в имуществе» (у співавторстві із А.М. Мірошніченком) особистий внесок здобувача полягає у формулюванні правової природи права на частку у нерухомому майні. У науковій праці «Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання)» (у співавторстві із А.М. Мірошніченком, Ю.Ю. Поповим) особистий внесок автора полягає у визначенні особливості кондикційних правовідносин щодо земельних ділянок, а також специфіки визнання прав на земельні ділянки. У науковій праці «Теоретичні та практичні проблеми правового забезпечення безоплатної приватизації земель» (у співавторстві із А.Г. Мартином, А.М. Мірошніченком) особистий внесок здобувача полягає у визначенні правової природи безоплатної передачі у власність земельних ділянок, зокрема для потреб, пов'язаних із

містобудуванням. У наукових працях, надрукованих у співавторстві із А.А. Колосюком, особистий внесок здобувача полягає у визначенні правових передумов виникнення спорів щодо земельних ділянок. У науковій праці «Особливості судової експертизи документації із землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць» (у співавторстві із Ю.І. Яремком та І.В. Песковим) особистий внесок здобувача полягає у визначенні нормативно-правових підстав встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць. У роботі «Accuracy of geodetic surveys in cadastral Registration of real estate: value of land as determining factor» (у співавторстві із А. Мартином, І. Опенком, Т. Євсюковим та О. Шевченком) особистий внесок здобувача полягає у визначенні правових вимог до точності даних земельного кадастру. У науковій роботі «Government Administration as the Main Prerequisite for Narrowing the Corruption Space» (у співавторстві із О. Сафончик) особистий внесок автора полягає у визначенні основних корупційних ризиків в Україні.

Апробація результатів дисертації. Теоретичні висновки і практичні рекомендації, які містяться у дисертаційному дослідженні, доповідалися й обговорювалися на засіданнях кафедри аграрного, земельного та екологічного права Національного університету «Одеська юридична академія». Окремі результати дисертації були оприлюднені, зокрема, на таких міжнародних і вітчизняних наукових і науково-практичних конференціях: круглому столі «Механізми управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки» (Харків, 23–24 червня 2010 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Проблеми розвитку аграрного та земельного права України» (м. Київ, 25 травня 2011 року); Круглому столі «Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права» (Харків, 9 грудня 2011 року); Круглому столі «Актуальні питання кодифікації екологічного законодавства України» (Харків, 9 листопада 2012 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності та права (до 15-річчя НУ ОЮА та 165-річчя Одеської школи права)» (Одеса, 30 листопада 2012 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських відносин» (Хмельницький, 17-18 травня 2013 року); Круглому столі, присвяч. пам'яті проф. Ю.О. Вовка «Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права» (Харків, 24 травня 2013 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин» (Київ, 22 листопада 2013 року); Міжнародній науково-практичній конференції, присвяченій 150-річчю з дня народження Засл. проф. М.С. Бокаріуса (Харків, 18–19 квітня 2019 року); Міжнародній науковій конференції «18th International Scientific Conference Engineering for Rural Development» (Jelgava, 22.-24.05.2019); Четвертому зібранні фахівців споріднених кафедр «Забезпечення прав в аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносинах» (Одеса, 6-9 червня 2019 року) та інших наукових заходах.

Публікації. Основні теоретичні та практичні висновки, положення та пропозиції дисертаційного дослідження викладено в одноосібній монографії

«Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми», в 4 навчальних посібниках та підручниках, 30 наукових статях, з яких 16 статей опубліковані у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 6 статей – у зарубіжних виданнях, 8 статей у інших науково-практичних виданнях України, 10 тезах доповідей на конференціях та інших заходах.

Структура і обсяг дисертації зумовлені метою та завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, чотирьох розділів, що включають у себе 14 підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг дисертації становить 462 сторінки. Список використаних джерел розміщений на 75 сторінках і складає 810 найменувань.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, стан її наукової розробленості; визначено мету, задачі, об'єкт, предмет та теоретико-методологічну базу дослідження. Сформульовано положення, що містять наукову новизну, розкрито теоретичне та практичне значення одержаних результатів, обґрунтовано зв'язок роботи з науковими програмами, планами і темами, наведено дані щодо апробації результатів дослідження, окреслено структуру дисертації.

Розділ перший «Загальнотеоретичні проблеми правового забезпечення використання земель для містобудівних потреб» складається з чотирьох підрозділів, що присвячені дослідженню поняття містобудування, огляду наукових досліджень правового регулювання використання земель для містобудівних потреб, розвитку законодавчого забезпечення використання земель для містобудівних потреб, становленню містобудівного права України.

У **підрозділі 1.1. «Доктринальне та законодавче визначення поняття містобудування»** досліджується правова категорія містобудування, ознаки якої додатково розкриваються через співвідношення зі суміжними поняттями: будівництвом, архітектурною діяльністю, благоустроєм. Виявлено, що правова категорія містобудування знаходиться у постійній трансформації, а тому змінюється залежно від конкретного етапу розвитку суспільних відносин, набуваючи нових ознак. Цей процес призводить до того, що суто лексичне значення слова «містобудування» є значно вужчим за сучасний притаманний йому зміст. Доведено, що поняття містобудування є втіленням правової традиції. Збереження застосування саме цього терміну диктується історично-правовою наступністю, високим ступенем усталеності та широким поширенням у юриспруденції та багатьох інших галузях знань. Під містобудуванням (містобудівною діяльністю) як правовою категорією слід розуміти врегульовану правом діяльність органів влади, юридичних та фізичних осіб щодо організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом планування територій, проектування та розміщення об'єктів будівництва, їх реконструкції та капітального ремонту, а також здійснення благоустрою територій. Із поняття містобудування виводиться важливе для практики поняття

містобудівних потреб, розуміння яких представлено у широкому та вузькому значеннях.

У **підрозділі 1.2. «Огляд наукових досліджень правового регулювання використання земель для містобудівних потреб»** здійснено аналітичну систематизацію та хронологізацію наукових праць, які присвячені або торкаються проблем використання земель для містобудівних потреб. Чітко виражена періодизація розвитку наукової думки обумовлена основними історичними періодами української державності – дореволюційним, радянським та сучасним. При цьому, незважаючи на суттєві відмінності ідеологічного характеру, що відрізняють право та законодавство України різних часів, правова наука демонструє в цілому досить характерну єдність в методологічному аспекті, а саме: необхідності розгляду земель у межах населених пунктів як особливого комплексного об'єкту земельних правовідносин. Ця особливість полягає зокрема у тому, що такі землі задіяні у постійно триваючому процесі містобудування. Означений науково-методологічний підхід дозволяє розглядати ці землі як єдиний «організм», розвиток якого піддано узгодженим управлінським та іншим діям (плануванню, зонуванню, забудові, благоустрою тощо), що спрямовані на формування якісного життєвого середовища. Наразі відбувається активний розвиток вітчизняної науки земельного права, яка продукує значну кількість різнобічних досліджень, що стосуються окремих питань використання земель для містобудівних потреб. У цьому аспекті простежуються деякі тенденції розвитку сучасних земельно-правових досліджень, а саме: а) відносний спад наукового інтересу до правового режиму земель житлової та громадської забудови як основної категорії земель, що використовується для містобудівних потреб; б) зниження інтенсивності наукових розробок в указаному земельно-правовому напрямі певним чином компенсується активізацією еколого-правових досліджень, що торкаються використання земель для містобудівних потреб; в) поява нових векторів наукових досліджень, що обумовлені законодавчими змінами внаслідок децентралізаційної реформи в Україні; г) перманентне підвищення наукового інтересу до проблематики відмови від категоріального поділу земель та заміни його зонуванням, насамперед у межах населених пунктів з метою удосконалення земельно-правових аспектів містобудування. На підставі проведеного стислого аналізу праць, присвячених окремим аспектам використання земель для містобудівних потреб, зроблено висновок, що, незважаючи на досить велику кількість відповідних досліджень, проблема не є вирішеною.

У **підрозділі 1.3. «Генеza законодавчого забезпечення використання земель для містобудівних потреб»** виявлено особливості становлення законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб. Періодизація розвитку законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб у незалежній Україні може бути представлена у вигляді проходження таких основних етапів: 1) перехідний етап (1991–1992); 2) початковий етап (1992–2000); 3) активний етап (2000–2008); 4) будівничо-ліберальний (2008–2011); 5) новітній (2011 – до сьогодні). Кожен із виділених етапів мав власні характерні риси та ознаменувався своєрідними законодавчими рішеннями. Актуальний наразі

новітній етап розвитку законодавства характеризується продовженням тенденцій лібералізації регулювання земельних відносин у сфері містобудування, що в умовах сьогодення не сприяє гармонізації державних, громадських та приватних інтересів.

У **підрозділі 1.4. «Становлення містобудівного права України: концептуальні проблеми та перспективи»** досліджуються питання формування нової галузі права України – містобудівного права. На основі сформованого масиву містобудівного законодавства постала потреба в концептуальному вирішенні проблем формування містобудівного права як нової комплексної галузі у складі системи права України. Оскільки розвиток у цій сфері відбувається саме спираючись на законодавство, наступний крок в еволюції концептуальних засад містобудівного права, скоріш за все, буде зроблено тоді, коли містобудівне законодавство буде якісно перетворене у результаті систематизаційних змін. Наразі необхідність у кодифікації містобудівного законодавства обумовлюється доктринальними, регулятивними та правозастосовними потребами, однак стримується, перш за все, відсутністю концептуального бачення за ключовими питаннями (окреслення кола відносин, що регулюватимуться майбутнім кодексом; а також межі кодифікаційного охоплення нормативного матеріалу). Містобудівні відносини розглядаються як система різнорідних суспільних відносин, об'єднаних однією метою – формування сприятливого матеріально-просторового середовища для населення. Кожна складова містобудівних відносин має власну специфіку, що відображається на правовому регулюванні. Гіперболізація ролі певної складової спричиняє перекис усієї системи, оскільки предмет містобудівного права складає не механічна сукупність різнорідних відносин, а якісно нове утворення на їх основі. У зв'язку зі становленням містобудівного права як комплексної галузі вітчизняної правової системи, використання земель для містобудівних потреб регулюється нормами земельного та містобудівного права.

Розділ другий «Юридичне значення земель України як просторової основи містобудування» складається з чотирьох підрозділів, в яких розкриваються особливості правового режиму земель як просторової основи містобудування, аналізуються проблеми формування земельних ділянок для містобудівних потреб, досліджуються стан та перспективи просторового планування і зонування, а також розкриваються правові особливості забудови земельних ділянок.

У **підрозділі 2.1. «Правовий режим земель України як просторової основи містобудування»** досліджуються запропоновані у земельно-правовій доктрині класифікації правового режиму земель (на загальний, особливий, спеціальний та конкретний правовий режим). Встановлено, що такий підхід не може бути застосований до земель, що використовуються для містобудівних потреб. Зроблено висновок, що правовий режим земель, які використовуються для містобудівних потреб, являє окремий різновид – *інтегрований правовий режим*. Існування цього правового режиму можливе у результаті втілення у законодавстві концептуальної ідеї «повсюдності містобудування». Її суть полягає у тому, що будь-яку частину території України можливо розглядати як певний

містобудівний ресурс, що є об'єктом просторового планування та відповідного використання. Важливо наголосити, що цей принцип не означає «ліцензію на забудову» будь-яких територій, зокрема земель сільськогосподарського, природоохоронного, історико-культурного, рекреаційного призначення – навпаки, у контексті комплексних змін законодавства у напрямі розвитку планування територій принцип «повсюдності містобудування» дозволить врахувати особливості використання та охорони таких земель.

Оскільки інтегрований правовий режим земель, що використовуються для містобудівних потреб, об'єднує значне коло різних відносин, то його конкретне наповнення варіюється у встановлених законодавством межах залежно від двох груп найбільш важливих факторів: 1) загально-правових (об'єкта земельних правовідносин, що використовуються для містобудівних потреб (територія, землі, ландшафт, земельна ділянка); категорії земель; адміністративно-територіальне розташування (приналежність до певних адміністративно-територіальних одиниць, віднесення до міських чи сільських територій та населених пунктів, розташування у приміських зонах чи у складі міських агломерацій)); 2) спеціально-правових (планування використання територій, зонування, обмеження прав на землю).

Досліджено загально-правові фактори формування інтегрованого правового режиму земель, що використовуються для містобудівних потреб. Проаналізовано *об'єкти земельних правовідносин*, що використовуються для містобудівних потреб: територію, землі, ландшафти, земельні ділянки. Розкрито правові особливості *категоризації* земель в Україні, виявлено її недоліки (нечіткість критеріїв розподілу земель на категорії, виключний характер категоріальності, недиференційованість). Проаналізовано адміністративно-територіальні чинники формування інтегрованого правового режиму земель для містобудівних потреб, а саме: земельно-правову проблематику визначення меж адміністративно-територіальних одиниць; відмінності у правовому режимі земель міських та сільських населених пунктів; земельно-правові проблеми приміських зон та міських агломерацій.

У **підрозділі 2.2. «Законодавчі проблеми формування земельних ділянок для містобудівних потреб»** проблематика формування земельних ділянок для потреб містобудування розглядається у контексті виділення трьох особливостей цієї юридичної конструкції: концептуально-правової, інституційно-правової та техніко-юридичної. Вирішення існуючих проблем у сфері формування земельних ділянок для їх використання у містобудуванні пропонується у напрямі законодавчого втілення концептуальних ідей лібералізації та інтеграції. *Лібералізація* має лягти в основу законодавчої моделі формування земельних ділянок, у результаті чого реєстрація земельних ділянок за загальним правилом має стати добровільною. Паралельно із цим має бути лібералізована сама процедура ведення кадастрової реєстрації земельних ділянок, що надасть змогу уникнути поширеної проблеми блокування можливості зареєструвати земельну ділянку через формальні причини. Перспективний вектор удосконалення законодавства у цій сфері – запровадження тривимірної кадастрової реєстрації – має поступово реалізовуватися шляхом передбачення технічних та правових умов

реєстрації окремих об'єктів у 3D-форматі за бажанням заінтересованих осіб або у передбачених законом випадках. *Інтеграція* має стати напрямом подальшого розвитку трьох кадастрово-реєстраційних систем: земельного кадастру, містобудівного кадастру та системи реєстрації прав на нерухоме майно. При цьому, існує потреба у комплексному удосконаленні інституційного забезпечення інтегрованих кадастрово-реєстраційних систем на новій концептуальній основі.

У *підрозділі 2.3. «Правове забезпечення просторового планування та зонування як передумови використання земель для містобудівних потреб»* досліджується доктринальне та законодавче розуміння концепції просторового планування. Зроблено висновок про те, що розвиток земельного законодавства має бути підкорений концептуальній ідеї просторового планування, що замінить собою ідею категоризації. Розуміння просторового планування з *діалектичних* (планування як публічне управління), *функціонально-юрисдикційних* (планування як складова децентралізаційних процесів) та *інструментальних* (планування як альтернативна методологічна основа для регулювання земельних відносин) позицій дозволяє підкреслити певні характерні ознаки просторового планування як комплексного правового явища. Аналіз сучасного правового забезпечення планування використання та охорони земель в Україні виявив два його основні недоліки: *змістовний* («подвоєння» планувальної документації шляхом перетину містобудівної та землевпорядної документацій) та *інструментальний* (використання різних правових засобів до планування територій у населених пунктах та за їх межами, що призводить до дисбалансу територіального розвитку та негативно відображається на стані містобудівного освоєння територій). Запропоновано вирішення цих проблем шляхом: 1) об'єднання планувальної документації; 2) розвитку правового механізму зонування у функціональному (заміна сучасного принципу поділу земель на категорії) і територіальному напрямі (поширення на всю територію держави, а не лише у населених пунктах).

У *підрозділі 2.4. «Правові особливості забудови земельних ділянок як об'єктів нерухомості»* насамперед розкривається поняття забудови. Встановлено, що незалежно від обраного науково-методологічного підходу до розуміння забудови (цивілістичного – як реалізацію суб'єктивного права; еколого-природоресурсного – як природокористування; містобудівного – як складова містобудівної діяльності), вона у будь-якому своєму виразі – як процес чи як результат – цілком залежить від правового режиму земельної ділянки. У зв'язку з цим, у межах цього підрозділу дослідження правових особливостей забудови здійснено саме у контексті реалізації прав на земельну ділянку. З цією метою досліджено правові особливості земельної ділянки як нерухомої речі, як частини простору, виявлено просторові межі здійснення прав на земельну ділянку, а також встановлено вплив планувальної документації на здійснення прав на земельну ділянку. У результаті запропоновано таке найбільш узагальнене визначення поняття *земельної ділянки як об'єкту прав* – це правова абстракція, що позначає частину простору, індивідуалізовану у той чи інший прийнятний для суспільства на відповідному етапі його розвитку спосіб, а також те, що знаходиться в межах цього простору та не вилучено з нього згідно з окремими приписами закону. Таке розуміння земельної ділянки є втіленням монооб'єктної

концепції нерухомості та власницького підходу до правової ідентифікації простору над та під поверхнею земельної ділянки. Крім того, це визначення цілком узгоджується із концепцією просторового планування використання територій. При цьому запровадження до законодавства концепції просторового планування має безпосередній вплив на здійснення прав землевласників та землекористувачів, оскільки обмеження права на земельну ділянку планувальною містобудівною документацією може бути настільки значним, що означатиме «фактичну експропріацію».

Розділ третій «Публічно-правові та приватноправові аспекти використання земель для містобудівних потреб» складається з трьох підрозділів. Матеріал розділу присвячений дослідженню проблем співвідношення публічно-правового та приватноправового регулювання у сфері використання земель для містобудівних потреб, аналізу адміністративного договору як джерела регулювання цих відносин, а також виявленню особливостей використання земельних ділянок для містобудівних потреб на окремих правових титулах.

У *підрозділі 3.1. «Загальна характеристика публічно-правового та приватноправового регулювання використання земель для містобудівних потреб»* співвідношення публічних та приватних засад у правовому регулюванні використання земель для містобудівних потреб визначається на підставі двох основних критеріїв: 1) ступінь гармонізації інтересів сторін; та 2) раціональне співвідношення публічно-правових та приватноправових методів регулювання відносин. Під час дослідження сучасного містобудівного законодавства на предмет наявності правових механізмів, спрямованих на гармонізацію інтересів різних сторін, зроблено такі висновки. По-перше, за характером правових норм усі положення щодо гармонізації інтересів можна поділити на три групи: а) концептуальні; б) змістовні; в) процедурні. По-друге, за ступенем розвитку законодавчого забезпечення передбачені правові механізми гармонізації інтересів можна поділити на: а) *розвинуті* (інститут зонування земель, громадські слухання щодо проектів містобудівної документації, громадське обговорення у процесі стратегічної екологічної оцінки, інститут відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, інститут громадського контролю у сфері благоустрою населених пунктів); б) *слабко розвинуті* (комплексна забудови території); в) *не розвинуті* (публічний сервітут). По-третє, практично усі законодавчі положення і правові механізми, спрямовані на гармонізацію інтересів усіх сторін, стосуються використання земель. Гармонізацію інтересів усіх зацікавлених сторін у процесі містобудування пропонується розуміти як: 1) *принцип правового регулювання*, який спрямований на закріплення у праві системи положень та механізмів, покликаних забезпечувати взаємоузгодження інтересів різних зацікавлених сторін під час містобудівної діяльності та використання земель для цих потреб; 2) *результат правового регулювання* – такий стан суспільних містобудівних відносин, за якого інтереси зацікавлених сторін максимально враховані, взаємоузгоджені та за можливості задоволені; 3) *критерій співвідношення публічно-правових та приватноправових засад у регулюванні відносин використання земель для містобудівних потреб*.

Містобудування вимагає своєрідного поєднання публічно-правового та приватноправового методів регулювання з огляду на те, що використання земель під час містобудівної діяльності зачіпає інтереси значної кількості суб'єктів. Для правового регулювання використання земель для містобудівних потреб характерними є порівняно знижені еколого-правові вимоги щодо охорони таких земель, однак правовий режим земель, що використовуються для містобудівних потреб, перебуває під значним впливом інших публічно-правових факторів: планувальні обмеження, дозволені види користування у межах зон, обмеження щодо права забудови такої земельної ділянки тощо. Певна стабільна перевага у бік публічно-правових засад регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб – це цілком оптимальний стан такого регулювання, який здатен забезпечувати гармонізацію інтересів усіх зацікавлених сторін: приватних осіб, територіальної громади та органів місцевого самоврядування як виразників її інтересів, держави.

У *підрозділі 3.2. «Адміністративний договір як джерело правового регулювання відносин з використання земельних ділянок для містобудівних потреб»* досліджуються доктринальні та законодавчі підходи до особливостей застосування адміністративно-договірного регулювання земельних відносин у містобудуванні. Для потреб дослідження пропонується розуміти адміністративний договір як угоду між сторонами, принаймні одна з яких є суб'єктом владних повноважень, яка може мати нормативний або індивідуальний характер, спрямована на взаємоузгоджене регулювання відносин у сфері використання земель для містобудівних потреб.

Аналізуючи можливості адміністративно-договірного способу регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб, усі адміністративні договори умовно поділено за суб'єктною та предметною ознаками на дві групи: 1) *суто публічні* адміністративні договори, які укладаються між суб'єктами владних повноважень, що зумовлює особливості предмету таких договорів – вони можуть стосуватися відносин щодо розмежування компетенції, координації дій, делегування повноважень тощо; 2) *публічно-приватні* адміністративні договори, що укладаються між суб'єктами владних повноважень та особами приватного права. Публічно-приватні адміністративні договори в дослідженні поділено на дві групи: інвестиційні та управлінсько-обслуговуючі. *Інвестиційні адміністративні договори* характеризуються побудовою взаємовигідного партнерства між публічними та приватними суб'єктами, залученням державних, комунальних та приватних коштів, досягненням економічного, соціального та екологічного ефектів. Зазвичай у рамках цих адміністративно-договірних відносин здійснюється досить активне використання земель. Досліджено специфіку договору державно-приватного партнерства (зокрема концесії), договору про комплексну забудову території, договорів про пайову участь. *Організаційно-управлінські адміністративні договори* у сфері містобудування – ті угоди, які опосередковують відносини, що не передбачають безпосереднього використання земель, однак стосуються налагодження та здійснення управлінського процесу щодо земельних правовідносин.

На підставі аналізу доктринальних напрацювань, законодавчих засад, позитивного зарубіжного досвіду та матеріалів практики, зроблено висновок про доцільність застосування та поступового розширення адміністративно-договірного регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб.

У *підрозділі 3.3. «Особливості використання земельних ділянок для містобудівних потреб на окремих правових титулах»* розглянуто особливості, притаманні використанню земель для містобудівних потреб, що здійснюється на інших правових титулах, відмінних від права власності. Аналіз чинного земельного законодавства України свідчить, що у ньому існують суттєві недоліки, які обмежують можливість існування зобов'язальних прав на земельну ділянку. Це зокрема добре проявляється у кількісному співвідношенні основних правових титулів на земельні ділянки, що можуть використовуватися для містобудівних потреб: 1) *речово-правові* (а) право власності, б) право забудови чужої земельної ділянки (суперфіцій); в) право постійного користування земельною ділянкою; г) право володіння; д) право сервітуту; е) право довірчої власності); 2) *уречевлені зобов'язальні* (право оренди земельної ділянки). Як помітно, суто зобов'язальних правових титулів віднайти досить важко.

На основі аналізу права забудови чужої земельної ділянки (суперфіцію) зроблено висновки щодо основних причин не поширення суперфіційних відносин в Україні. Юридична причина полягає у *значному ступені диспозитивного регулювання* зазначених правовідносин, що з одного боку, вимагає високої правової культури сторін для здатності самотійно якісно узгодити свої відносини; з іншого боку – створює значне поле законодавчої невизначеності.

Досліджуючи більш детально особливості використання земель на праві постійного землекористування з позицій містобудування, можна вказати на таке: а) переважна більшість суб'єктів, яким надається право постійного землекористування, використовує ці земельні ділянки саме для містобудівних потреб; б) конкретні дозволені види використання земель обумовлюються статутною діяльністю такого суб'єкта та встановлюються відповідно до законодавства та містобудівної документації; в) суб'єкти права постійного землекористування у відносинах забудови земельних ділянок мають такий же правовий статус замовника, як і особи, що використовують земельні ділянки на інших речових правових титулах; г) майно, збудоване постійним землекористувачем на земельній ділянці, наданій у постійне землекористування, належить суб'єкту такого права. Підтримано реформаторський підхід до подальшої долі інституту права постійного землекористування, а саме: його виключення із земельного законодавства України

Доктрина виробила три основні підходи до правового розуміння володіння: як речового права; як фактичного стану; як фактичного стану, що породжує права. При цьому неврегульованість відносин фактичного безтитульного володіння землею під час містобудівної діяльності має низку негативних наслідків.

Специфіка довірчих відносин у сфері містобудування проявляється у такому: 1) користувачами земельної ділянки, переданої в довірчу власність, можуть бути:

довірчий власник, довірчий засновник і треті особи, при чому останні не наділені правом здійснювати на земельній ділянці будівництво; 2) цивільне і земельне законодавство не визначають певні особливості щодо конкретних різновидів користування земельною ділянкою, переданою у довірчу власність, тому вона має використовуватися відповідно до свого правового режиму; 3) довірчий власник обмежений у своїх правах порівняно зі звичайним власником земельної ділянки: зокрема, довірчий власник не має права передавати таку земельну ділянку під забудову (суперфіцій). Закон дозволяє йому передати таку земельну ділянку лише в оренду, однак без права здійснювати будівництво.

У науці сформовано два основних підходи до визначення доцільності застосування орендного права у містобудівних відносинах (перш за все стосовно забудови): позитивний та негативний. У деяких випадках право оренди найбільш вдало відповідає фактичним відносинам, а у деяких – воно штучно поширюється на відносини, що мають іншу юридичну природу (наприклад, будівництво капітальних споруд на чужій земельній ділянці), що безумовно знижує якість договірної регуляції та послаблює гарантованість дотримання прав та інтересів сторін.

Розділ четвертий «Науково-практичні проблеми вирішення (врегулювання) спорів щодо використання земель для містобудівних потреб» складається з трьох підрозділів, в яких розкриваються особливості та різновиди земельних спорів у містобудуванні, проблемні процесуально-процедурні аспекти їх вирішення, а також специфіка використання експертизи під час вирішення спорів щодо використання земель для містобудівних потреб.

У **підрозділі 4.1. «Теоретико-правовий аналіз та класифікація спорів, що виникають при використанні земель для містобудівних потреб»** досліджується поняття земельного спору. На підставі аналізу представлених у доктрині дефініцій виділено три основні компоненти, з яких конструюється переважна більшість визначень земельного спору: а) *родовий компонент*, тобто зведення до певного більш загального, родового поняття (конфлікту, розбіжностей, спору тощо); б) *змістовний компонент*, тобто безпосередні ознаки земельних спорів, що ідентифікують їх серед інших, та формулюються здебільшого як порушення земельного законодавства або як порушення прав на землю; в) *специфічний компонент*, який може додатково включатися у визначення земельного спору та має процесуальний характер (наприклад, виникнення такого спору лише за умови звернення до суду тощо). Спираючись на здійснений аналіз доктринальних напрацювань у напрямку визначення земельних спорів, пропонується розуміти *земельні спори у містобудуванні* як різновид земельних спорів, що виникають з приводу порушення прав та законних інтересів учасників земельних відносин або невиконання ними своїх обов'язків щодо використання земель для містобудівних потреб.

Застосування до земельних спорів у містобудуванні загальних класифікаційних критеріїв поділу цілком можливе, але це не повною мірою розкриває їх специфіку. Запропоновано здійснити класифікацію земельних спорів у містобудуванні залежно від сфери містобудівних правовідносин, в якій вони виникають, на: 1) земельні спори у сфері планування територій (земельно-

планувальні спори); 2) земельні спори у сфері забудови земель (земельно-забудовні спори); 3) земельні спори у сфері благоустрою територій.

У підрозділі 4.2. «Проблемні процесуально-процедурні аспекти вирішення спорів, що виникають при використанні земель для містобудівних потреб» досліджуються особливості вирішення земельних спорів у містобудуванні залежно від того, ким вирішується такий спір, тобто у судовому, адміністративному, муніципальному, альтернативному порядку вирішення спорів. Аналіз муніципального та адміністративного порядку вирішення земельних спорів у містобудуванні вказує на те, що за відсутності процедури, що буде враховувати особливості здійснення місцевого самоврядування та правове положення органів по земельним ресурсам, а також законодавчо визначеного механізму примусового виконання рішень цих органів, такі рішення мають, по суті, рекомендаційний характер для сторін. Наголошено на тому, що під час вирішення земельних спорів у судовому порядку виникають земельно-процесуальні правовідносини, а під час вирішення таких спорів у адміністративному та муніципальному порядку – земельно-процедурні.

Здійснений аналіз судової практики щодо вирішення земельних спорів та доктринальні напрацювання підтверджують думку щодо недоцільності створення в Україні спеціалізованого земельного судочинства.

Виявлено специфіку земельних спорів у містобудуванні, що найкраще проявляється у тих категоріях справ, які найчастіше розглядаються в порядку адміністративного судочинства. Аналізуються, зокрема, такі: а) оскарження рішень органів місцевого самоврядування з питань вирішення земельних спорів щодо використання земельних ділянок для містобудівних потреб; б) оскарження рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо надання дозволу на складання (затвердження) проектів землеустрою для містобудівних потреб, а також дозволу на розробку відповідної технічної документації із землеустрою; в) оскарження рішень про затвердження генеральних планів населених пунктів, планів зонування територій, детальних планів територій, їх оновлення та внесення змін до них; г) оскарження рішень органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади щодо затвердження документації із землеустрою та надання (передачі) земельної ділянки для містобудівних потреб та відмови у затвердженні такої документації; г) спори, що виникають у зв'язку із нездійсненням забудови земельної ділянки протягом трьох років поспіль, тобто її невикористанням; д) щодо можливості передачі (надання) земельної ділянки, на якій розташована нерухомість, без проведення земельних торгів.

Альтернативний порядок вирішення земельних спорів представлений досить широким колом можливих варіантів: а) вирішення земельних спорів арбітражами; б) діяльність Колегії з розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Міністерства юстиції; в) консіліація; г) медіація. Земельне та містобудівне законодавство сьогодні безпосередньо не передбачають альтернативного врегулювання (вирішення) спорів щодо здійснення прав на земельні ділянки для містобудівних потреб, що, звичайно, не виключає

можливості застосування відповідних процедур (адже деякі принаймні передбачені відповідними процесуальними кодексами). Використання альтернативних способів врегулювання спорів при вирішенні земельних спорів з приводу використання земель для містобудівних потреб має стабільно розширюватися.

У підрозділі 4.3. «Земельна та будівельна судова експертиза в контексті вирішення спорів щодо використання земель для містобудівних потреб» досліджуються особливості земельно-технічної експертизи, експертизи з питань землеустрою, земельно-оціночних досліджень, будівельно-технічної та оціночно-будівельної експертизи.

Розкривається питання залучення експерта з питань права під час вирішення у судовому порядку земельних спорів з приводу використання земель для містобудівних потреб. Залучення таких осіб до вирішення земельних спорів може бути затребуваним у певних випадках. Зокрема, правовідносини з приводу використання земельних ділянок для містобудівних потреб є специфічними та мають розгалужене нормативне регулювання у підзаконних нормативно-правових актах (державних будівельних нормах, державних стандартах, стандартах із землеустрою тощо). Це потребує фахової юридичної спеціалізації та може допомогти судді вирішити відповідний спір.

У певних випадках для належного вирішення земельного спору може виникнути потреба у проведенні наукової чи науково-технічної експертизи, зокрема науково-правової експертизи. Водночас, такий висновок не встановлює фактичних обставин справи та не підмінює висновку експерта (судового експерта). Висновки експерта у галузі права та особи, що надає висновок наукової та науково-технічної експертизи, мають допоміжний (рекомендаційний) характер.

ВИСНОВКИ

У результаті проведеного комплексного дисертаційного дослідження сформульовано висновки та пропозиції, спрямовані на вирішення наукової проблеми щодо розробки концептуально-правових засад використання земель для містобудівних потреб в Україні.

1. Під містобудуванням (містобудівною діяльністю) як правовою категорією слід розуміти врегульовану правом діяльність органів влади, юридичних та фізичних осіб щодо організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом планування територій, проектування та розміщення об'єктів будівництва, їх реконструкції та капітального ремонту, а також здійснення благоустрою територій.

2. Використання земель для містобудівних потреб – це врегульовані правом відносини щодо використання територіально-просторових, екологічних та інших функцій земель з метою організації матеріально-просторового середовища життєдіяльності людей шляхом розміщення будівель і споруд, а також здійснення благоустрою територій.

3. Незважаючи на суттєві ідеологічні відмінності між правом та законодавством України різних часів, правова наука демонструє характерну єдність в методологічному підході, а саме: необхідності розгляду земель у межах населених пунктів як особливого комплексного об'єкту земельних правовідносин, що використовується у постійно триваючому процесі містобудування. Однак методологічний концепт еволюціонує та вимагає втілення у законодавстві ідеї «повсюдності містобудування», суть якої полягає в тому, що всю територію України слід розглядати як містобудівний ресурс, що є об'єктом просторового планування та відповідного використання. Комплексне законодавче втілення цієї концепції просторового планування дозволить не лише оптимізувати забудову територій у результаті просторового планування, але й надасть змогу повною мірою врахувати особливості використання та охорони земель сільськогосподарського, лісгосподарського, рекреаційного та іншого призначення.

4. Застосування конкретних термінів у доктрині та законодавстві має залежати від контексту та з огляду на це нести додаткове смислове значення: поняття «землі» має виражене природоресурсне навантаження, «ландшафт» – еколого-правове, «земельна ділянка» – цивільно-правове. З огляду на те, що поняття «територія» відображає найбільш інтегрований об'єкт земельних правовідносин, його змістовне навантаження у значній мірі є містобудівним.

5. За період незалежності України розвиток законодавства у сфері використання земель для містобудівних потреб може бути представлений у вигляді проходження таких основних етапів: 1) *перехідний етап* (1990–1992), який характеризувався збереженням багатьох ознак, притаманних земельному законодавству радянського періоду; 2) *початковий етап* (1992–2000), що ознаменувався законодавчим регулюванням різних форм власності на землю, а також зародженням сучасного містобудівного законодавства України; 3) *активний етап* (2000–2008), що відзначився: а) значним якісним та кількісним збільшенням нормативно-правової основи; б) спеціалізацією законодавчих засад; в) підвищенням ролі планування та зонування в земельних відносинах; 4) *будівничо-ліберальний етап* (2008–2011), на якому відбулася небезпечна зміна методологічних засад правового регулювання, яку можна назвати встановленням «будівельного пріоритету» до використання земель, відповідно до якого будівництво перетворилося зі складової містобудування у його мету; 5) *новітній етап* (2011 – до сьогодні), який відзначився кількома характерними тенденціями: а) підвищенням значення планування у використанні земель для містобудівних потреб; б) «пристосуванням» позитивного законодавства до вимог практичної діяльності; в) впровадженні нових еколого-правових механізмів.

6. На основі сформованого масиву містобудівного законодавства постала потреба в концептуальному вирішенні проблем формування містобудівного права як нової комплексної галузі у складі системи права України. Оскільки розвиток у цій сфері відбувається саме спираючись на законодавство, наступний крок в еволюції концептуальних засад містобудівного права, буде зроблено тоді, коли містобудівне законодавство буде якісно перетворене у результаті систематизаційних змін. Наразі необхідність у кодифікації містобудівного

законодавства обумовлюється доктринальними, регулятивними та правозастосовними потребами, однак стримується перш за все відсутністю концептуального бачення за ключовими питаннями (окреслення кола відносин, що регулюватимуться майбутнім кодексом; а також межі кодифікаційного охоплення нормативного матеріалу).

7. Технологічно-інноваційний розвиток містобудівної діяльності змінює і просторове розуміння містобудівних відносин, а саме: містобудування провадиться не лише на поверхні землі, але й у надземному та підземному середовищі, що вимагає комплексного уніфікованого правового регулювання з урахуванням стратифікації простору.

8. Оскільки в містобудівній діяльності можуть використовуватися різні об'єкти земельних відносин, правовий режим земель, що використовуються для містобудівних потреб, являє собою окремий різновид – *інтегрований правовий режим*, конкретне наповнення якого варіюється у встановлених законодавством межах залежно від двох груп найбільш важливих факторів: 1) *загально-правових* (об'єкта земельних правовідносин, що використовується для містобудівних потреб (територія, землі, ландшафт, земельна ділянка); категорії земель; адміністративно-територіального розташування (приналежності до певних адміністративно-територіальних одиниць, віднесення до міських чи сільських територій та населених пунктів, розташування у приміських зонах чи у складі міських агломерацій)); 2) *спеціально-правових* (планування використання територій, зонування, обмеження прав на землю).

9. Безпосередній вплив на використання земель для містобудівних потреб має формування земельних ділянок, законодавче забезпечення якого демонструє такі характерні особливості: а) *концептуально-правову*, яка полягає у втіленні моделі земельних правовідносин, за якої формування земельної ділянки передуює реалізації прав на неї; б) *інституційно-правову*, яка полягає в диференціації інституційних систем земельно-кадастрової реєстрації, реєстрації речових прав та містобудівного кадастру; в) *техніко-юридичну*, що полягає у двовимірності земельно-кадастрової реєстрації.

10. Вирішення проблем у сфері формування земельних ділянок для їх використання у містобудуванні має здійснюватися у напрямі законодавчого втілення концептуальних ідей лібералізації та інтеграції. У результаті *лібералізації*: а) реєстрація земельних ділянок за загальним правилом має стати добровільною; б) процедура кадастрової реєстрації земельних ділянок має позбутися жорстких рамок, що провокують блокування можливості зареєструвати земельну ділянку через формальні причини; в) запровадження тривимірної кадастрової реєстрації має поступово реалізовуватися шляхом передбачення технічних та правових умов реєстрації окремих об'єктів у 3D-форматі. *Інтеграція* має стати напрямом подальшого розвитку трьох кадастрово-реєстраційних систем: земельного кадастру, містобудівного кадастру та системи реєстрації прав на нерухоме майно.

11. Земельно-правова доктрина сформувала чотири основні підходи до вирішення питання щодо доцільності та можливості використання методології та правового інструментарію зонування в якості альтернативи вітчизняній

правовій конструкції поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням: а) *скептичний підхід*, відповідно до якого категоризацію земель неможливо адекватно замінити зонінгом; б) *гібридний підхід*, яким передбачається використовувати правовий інститут зонування земель поряд зі збереженням поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням (шляхом нашарування чи функціональної диференціації); в) *поміrkований підхід*, у межах якого пропонується поступово розширювати застосування юридичного інструментарію зонування земель з метою витіснення еволюційним шляхом категоризації в майбутньому; г) *реформаційний підхід*, прибічники якого вважають, що зонування здатне повноцінно замінити існуючу диференціацію земель на категорії, і ця ідея потребує якнайшвидшого законодавчого втілення.

12. Розвиток земельного законодавства України, зокрема і у частині регулювання використання земель для містобудівних потреб, має бути підкорений концептуальній ідеї просторового планування, що замінить собою категоріальний поділ земель за цільовим призначенням. Розуміння просторового планування із *діалектичних* (як публічного управління), *функціонально-юрисдикційних* (як складової децентралізаційних процесів) та *інструментальних* (як альтернативної методологічної основи для регулювання земельних відносин) позицій дозволяє підкреслити характерні ознаки просторового планування як комплексного правового явища. Подальший розвиток та запровадження до законодавства концепції просторового планування поступово змінює концепцію земельної власності, оскільки суспільні інтереси, втілені у просторовому плануванні, у значній мірі підкорюють інтереси власників окремих земельних ділянок.

13. Сучасний стан правового забезпечення планування використання та охорони земель в Україні має два основні недоліки: *змістовний* («подвоєння» планувальної документації шляхом перетину містобудівної та землевпорядної документацій) та *інструментальний* (використання різних правових засобів до планування територій у населених пунктах та за їх межами, що призводить до дисбалансу територіального розвитку та негативно відображається на стані містобудівного освоєння територій). Вирішення цих проблем можливе шляхом: 1) об'єднання планувальної документації; 2) розвитку правового механізму зонування у функціональному (заміна сучасного принципу поділу земель на категорії) і територіальному напрямках (поширення на всю територію держави, а не лише у населених пунктах).

14. Дослідження поняття забудови найбільш актуальне із застосуванням трьох взаємопов'язаних методологічних підходів: цивілістичного, еколого-природоресурсного та містобудівного. Суб'єктивне право на забудову (цивілістичний підхід) у найбільш загальному вигляді дозволяє власнику земельної ділянки здійснювати її забудову. Два інші підходи – еколого-природоресурсний та містобудівний – втілюють собою *обмеження* цього права, що є цілком обґрунтованим, оскільки забудова – як діяльність та одночасно результат такої діяльності – здатна суттєво впливати на права та інтереси приватних осіб, громади, держави, Українського народу; і саме тому потребує

встановлення чітких та справедливих допустимих меж. Аналізовані методологічні підходи до розуміння забудови яскраво підкреслюють той факт, що забудова (як реалізація суб'єктивного права, різновид природокористування та складова містобудування) має єдину точку відліку – правовий режим земельної ділянки, на якій така забудова планується чи здійснюється.

15. Для розвитку концепції просторового планування використання територій пропонується розуміти *земельну ділянку* як правову абстракцію, що позначає частину простору, індивідуалізовану у той чи інший прийнятний для суспільства на відповідному етапі його розвитку спосіб, а також те, що знаходиться в межах цього простору та не вилучено з нього згідно з окремими приписами закону. Таке розуміння земельної ділянки є втіленням монооб'єктної концепції нерухомості та власницького підходу до правової ідентифікації простору над та під поверхнею земельної ділянки.

16. Втілення концептуальної ідеї єдиного об'єкту нерухомості знаходить свій прояв у тому числі в обґрунтуванні диференційованого функціонального підходу до розмежування землі та надр шляхом визначення основної мети використання. Відповідно до цього підходу використання підземного простору для містобудівних потреб має регулюватися земельним та містобудівним правом та законодавством.

17. В основу правового регулювання відносин використання земель для містобудівних потреб має лягти концептуальна ідея *гармонізації (узгодження) інтересів усіх зацікавлених сторін*, яку можна визначити як: 1) *принцип правового регулювання*, який спрямований на закріплення у праві системи положень та механізмів, покликаних забезпечувати взаємоузгодження інтересів різних зацікавлених сторін під час використання земель для містобудівних потреб; 2) *результат правового регулювання* – такий стан суспільних відносин використання земель для містобудівних потреб, за якого інтереси зацікавлених сторін максимально враховані, взаємоузгоджені та за можливості задоволені; 3) *критерій співвідношення публічно-правових та приватноправових засад* у регулюванні відносин використання земель для містобудівних потреб, для якого оптимальним є стабільний перекис у бік публічно-правової регламентації.

18. За характером правових норм усі положення щодо гармонізації інтересів сторін під час використання земель для містобудівних потреб можна поділити на три групи: а) *концептуальні положення*, які відзначаються абстрактними, загальними формулюваннями та грають роль принципів засад; б) *змістовні положення*, які мають характер регулятивних норм права, надають конкретні права та обов'язки суб'єктам з метою гармонізації їх інтересів; в) *процедурні положення*, які регламентують технічні аспекти реалізації змістовних положень. За ступенем розвитку законодавчого забезпечення правові механізми гармонізації інтересів сторін під час використання земель для містобудівних потреб можна поділити на: а) *розвинуті*, тобто такі, що отримали законодавче забезпечення (інститут зонування земель, громадські слухання щодо проектів містобудівної документації, громадське обговорення у процесі стратегічної екологічної оцінки проектів містобудівної документації; інститут відчуження земель для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

інститут громадського контролю у сфері благоустрою населених пунктів); б) *слабко розвинуті* – такі, що потребують деталізації законодавчих засад (комплексна забудова територій); в) *не розвинуті* – такі, що відомі доктрині та зарубіжному досвіду, однак не втілені у вітчизняному законодавстві (наприклад, публічний сервітут).

19. Земельне та містобудівне законодавство має сприйняти ідею про активізацію застосування та поступового розширення адміністративно-договірного регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб. Для цих потреб під *адміністративним договором* розуміється угода, що може мати нормативний або індивідуальний характер, спрямована на взаємоузгоджене регулювання відносин у сфері використання земель для містобудівних потреб між сторонами, принаймні одна з яких є суб'єктом владних повноважень.

20. Адміністративні договори щодо використання земель для містобудівних потреб за суб'єктною та предметною ознаками поділяються на дві групи: 1) *суто публічні* адміністративні договори, які укладаються між суб'єктами владних повноважень та мають подвійну компетенційну складову; 2) *публічно-приватні* адміністративні договори, що укладаються між суб'єктами владних повноважень та особами приватного права (інвестиційні та управлінсько-обслуговуючі). Інвестиційні адміністративні договори або встановлюють певні особливості використання земельних ділянок для містобудівних потреб (концесійний договір, інвестиційний договір про комплексну реконструкцію), або регулюють відносини щодо залучення землевласників та землекористувачів до спільного інфраструктурного розвитку населеного пункту (договори про пайову участь). *Організаційно-управлінські адміністративні договори* – це ті угоди, які опосередковують відносини, що не передбачають безпосереднього використання земель, однак стосуються здійснення управління земельним фондом.

21. Аналіз чинного земельного законодавства України свідчить про суттєве обмеження можливості існування зобов'язальних прав на земельну ділянку, що добре проявляється у кількісному співвідношенні основних правових титулів на земельні ділянки, що можуть використовуватися для містобудівних потреб: 1) *речово-правові* (а) право власності, б) право забудови чужої земельної ділянки (суперфіцій); в) право постійного користування земельною ділянкою; г) право володіння; д) право сервітуту; е) право довірчої власності); 2) *уречевлені зобов'язальні* (право оренди земельної ділянки). Відсутність суто зобов'язальних правових титулів у сфері містобудування призводить до того, що частина відносин жодним чином не оформлюється, тобто залишається поза правовим полем, а частина – навмисно модифікується з метою уникнення необхідності встановлювати речові чи уречевлені зобов'язальні права на земельні ділянки.

22. За чинним законодавством суперфіцій являє собою речове право, послаблене значною зобов'язальною складовою; а право оренди – зобов'язальне право, ускладнене та посилене речово-правовою складовою. У результаті такого законодавчого підходу суперфіцій – специфічний земельно-правовий титул у

сфері містобудування – залишається незатребуваним в силу того, що не забезпечує необхідної надійності та гарантування прав сторін. З іншого боку, на оренду лягає основний тягар договірною регулювання земельних відносин у сфері містобудування. У деяких випадках право оренди найбільш вдало відповідає фактичним відносинам, а у деяких – воно штучно поширюється на відносини, що мають іншу юридичну природу (наприклад, будівництво капітальних споруд на чужій земельній ділянці), що безумовно знижує якість договірною регулювання та послаблює гарантованість дотримання прав та інтересів сторін.

23. Володіння наразі існує у двох площинах: а) законодавчій – як речове право, яке не використовується на практиці; б) фактичній – як стан безтитульного володіння земельною ділянкою, що є поширеним явищем в Україні. Тобто законодавча площина володіння – декларативна, а натомість фактична площина – не врегульована законодавчо. У містобудівних відносинах така ситуація створює сприятливі умови для різного роду порушень законодавства, перш за все – самочинного будівництва.

24. Набуття права постійного землекористування надає можливість отримати земельну ділянку для забудови чи інших містобудівних потреб безоплатно, не застосовуючи загального принципу щодо конкурентного продажу прав користування землями державної та комунальної власності, а також отримати право власності на збудовані на цій ділянці об'єкти. У сучасних умовах такий шлях законодавчого регулювання земельних відносин суперечить принципу гармонізації інтересів зацікавлених сторін, і тому інститут права постійного землекористування має бути виключений із земельного законодавства України.

25. Право довірчої власності дає можливість здійснювати будівництво на земельній ділянці, що надана у таку власність, однак не передбачає можливості надавати право забудови третім особам. При цьому питання щодо права власності на нерухоме майно, збудоване на земельній ділянці, переданій у довірчу власність, законодавством не врегульовано. Виходячи із закріпленої у законодавстві кредитно-зобов'язальної передумови виникнення права довірчої власності на земельну ділянку, найбільш оптимальним вбачається поширення правового режиму довірчої власності на усе збудоване на цій земельній ділянці майно.

26. Земельні спори у містобудуванні залежно від сфери містобудівних правовідносин, в якій вони виникають, класифіковано на: 1) *земельні спори у сфері планування територій*, які виникають під час розробки, проектування та затвердження містобудівної документації, встановлення та зміни адміністративно-територіального устрою, проведення зонування тощо; 2) *земельні спори у сфері забудови земель*, що поділяються на: а) *публічні*, що виникають у суб'єктів забудови із органами державної влади та органами місцевого самоврядування з питань надання дозволів, виконання ними різних дій чи бездіяльності, та б) *приватні*, що виникають між приватними особами з питань здійснення забудови земельних ділянок; 3) *земельні спори у сфері благоустрою територій*.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації

Монографії

1. Ріпенко А.І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: монографія. Херсон: Видавничий дім «Гельветика», 2019. 496 с.

Статті у фахових наукових виданнях України

2. Ріпенко А.І. Містобудівна діяльність на землях населених пунктів: історико-правовий огляд. *Науковий вісник НУБІП. Серія «Право»*. № 165. 2011. С. 172–180.

3. Ріпенко А.І., Мірошніченко А.М. «Планувальна експропріація» за законодавством України. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. № 5 (127). 2012. С. 59–66.

4. Ріпенко А.І., Мірошніченко А.М. Чи є в Україні землі комунальної власності. *Адвокат*. № 2 (137). 2012. С. 6-10.

5. Ріпенко А.І., Мірошніченко А.М. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою. *Право України*. 2012. № 7. С. 40-49.

6. Ріпенко А.І. Правове регулювання використання надземного та підземного простору земельних ділянок. *Форум права*. № 1. 2012. С. 820-829.

7. Ріпенко А.І., Мірошніченко А.М., Попов Ю.Ю. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання). *Часопис Академії адвокатури України*. 2012. № 16 (3'2012). С. 1-24

8. Ріпенко А.І., Мартин А.Г., Мірошніченко А.М. Теоретичні та практичні проблеми правового забезпечення безоплатної приватизації земель. *Південноукраїнський правничий часопис*. № 4. 2012. С. 123–126.

9. Ріпенко А.І. Земельні ділянки та інші нерухомі речі як правові абстракції. *Форум права*. № 1. 2013. С.822-830.

10. Ріпенко А.І. Володіння земельними ділянками: законодавче регулювання, теоретичні питання. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2013. Вип. 21. Ч. 1. Том. 1. С. 98-102; *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право»*. 2012. Вип. 20. Ч. 2. Том. 2. С. 75-78.

11. Ripenko A. Urban and land planning legislative reform. *Право і громадянське суспільство*. № 3. 2013. С. 88-91.

12. Ріпенко А.І. Питання захисту речових прав на земельні ділянки в останніх актах судової практики. *Право і громадянське суспільство*. № 4. 2013. С. 49-63.

13. Ріпенко А.І. Права на земельні ділянки в контексті їх використання для містобудівної діяльності. *Південноукраїнський правничий часопис*. 2014. № 1. С. 105-108.

14. Ріпенко А.І. Конституційна модель земельних відносин в Україні. *Право і безпека*. 2014. № 3(54). С. 19-24.

15. Ріпенко А.І. Колосюк А.А. Проблеми методичного забезпечення судової експертизи з питань землеустрою у кримінальних справах. *Наукові праці НУ «ОЮА»*. 2017. Том 17. С. 311-317.

16. Ріпенко А.І. Колосюк А.А. Дослідження щодо відповідності технічної документації зі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок садибної забудови в містах: організаційно-правові аспекти. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2017. Вип. 17. С. 290-297.

17. Ріпенко А.І., Яремко Ю.І., Песков І.В. Особливості судової експертизи документації із землеустрою щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики*. 2019. Вип. 19. С. 329-339.

Статті, опубліковані у зарубіжних наукових виданнях

18. Ріпенко А.І. Некоторые проблемы, связанные с изменением собственников государственных и коммунальных земель в Украине. *Legea si viata*. №12/2. 2013. Р. 171-174.

19. Ріпенко А.І. Градостроительно-правовые аспекты земельного моратория в Украине. *Jurnalul Juridic Național: Teorie și Practică*. 2014. № 2(6). Р. 19-24.

20. Ріпенко А.І. Прокурорський нагляд у сфері земельних відносин. *Evropský Politický a Právní Diskurz*. 2015. Vol. 2. Iss. 1. Р. 336-338.

21. Ріпенко А.І. Мірошниченко А.М. Проблеми принудительного прекращения права на долю в имуществе. *Legea si Viata*. Februarie 2015. Р. 63-66.

22. Ripenko A., Safonchik O. Government Administration as the Main Prerequisite for Narrowing the Corruption Space. *Baltic Journal of Economic Studies*. Vol. 5. Iss. 3. Р. 193-202.

23. Ripenko A., Martyn A., Openko I., Ievsiukov T., Shevchenko O. Accuracy of geodetic surveys in cadastral Registration of real estate: value of land as determining factor. *Engineering for rural development / Jelgava*. 22.-24.05.2019. Р. 1818-1825.

Статті, опубліковані у інших науково-практичних виданнях

24. Ріпенко А., Мартин А. Як створити ділянку суші в Україні? Правові перешкоди та способи їх подолання. *Земельне право України: теорія і практика*. 2010. № 4. С. 5–16.

25. Ріпенко А.І. Деякі проблемні питання правового забезпечення зміни меж міст в Україні. *Земельне право України: теорія і практика*. 2010. № 7. С. 8-16.

26. Ріпенко А.І. Тривимірний земельний кадастр: проблеми міжгалузевого правового регулювання та перспективи запровадження в Україні. *Землевпорядний вісник*. 2010. № 8. С. 14-21.

27. Ріпенко А.І., Мірошніченко А.М. Будівлі на чужій землі. Теоретичні перспективи, деякі практичні поради. *Землевпорядний вісник України*. 2012. № 2. С. 34-39.

28. Ріпенко А.І., Мартин А.Г., Мірошніченко А.М. Приватизація земель: від корупційного механізму до засобу забезпечення соціальної справедливості. *Земельне право України: теорія і практика*. 2013. № 6. С. 36-50.

29. Ріпенко А.І. Права на землю підприємств: що відповісти перевіряючому? *Платник податків*. № 09 (57). 2014. С. 29-32.

30. Ріпенко А.І., Мартин А.Г., Мірошніченко А.М. Проблеми та перспективи приватизації земель громадянами. *Землеустрій, кадастр і моніторинг земель*. 2012. № 3-4. С. 46-60.

31. Ріпенко А.І. Містобудівне регулювання земельних відносин у містобудівному законодавстві України: тенденції та перспективи. *Землевпорядний вісник*. 2011. № 6. С. 38-41.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації

32. Ріпенко А.І. Правові передумови запровадження тривимірного кадастру в Україні. *Механізми управління земельними ресурсами в умовах ринкової економіки*: матеріали круглого столу (Харків, 23–24 червня 2010 року) / [Відп. За вип. А.Я. Сохнич]. Харків, 2010. С. 156-159.

33. Ріпенко А.І. Земельно-правове забезпечення відносин у галузі містобудування: теоретичний аспект. *Проблеми розвитку аграрного та земельного права України*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції (м. Київ, 25 травня 2011 року). Київ: Обрії, 2011. С. 172-176.

34. Ріпенко А.І. Будівлі на чужій землі: минуле чи майбутнє? *Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права*: матеріали до круглого столу (9 грудня 2011 року). Харків: Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», 2011. С. 163-174.

35. Ріпенко А.І. Просторове (територіальне) планування в Україні: еколого-правовий аспект. *Актуальні питання кодифікації екологічного законодавства України* : зб. тез наук. доп. учасн. круглого столу (9 листоп. 2012 р.). Х.: Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого», 2012. С. 149-151.

36. Ріпенко А.І. Земельный участок как правовая абстракция. *Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку державності та права*: матеріали міжнародної науково-практичної конференції, присвяченої 15-річчю Національного університету «Одеська юридична академія» та 165-річчю Одеської школи права (30 листопада 2012 року). Том 2. НУ «Одеська юридична академія». Одеса: Фенікс, 2012. С. 506-509.

37. Ріпенко А.І. До питання про особливості володіння земельними ділянками та іншою нерухомістю. *Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських відносин*: збірник тез Міжнародної науково-практичної конференції на тему (17-18 травня 2013 року). Хмельницький: Хмельницький університет управління і права, 2013. С. 223-226.

38. Ріпенко А.І. Зобов'язальні правовідносини, пов'язані з використанням земельних ділянок. *Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права*: круглий стіл, присвяч. пам'яті проф. Ю.О. Вовка (24 трав. 2013 р. / НУ ЮАУ, НАПрУ). Харків: Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого», 2013. С. 53-54.

39. Ріпенко А.І. Вопросы принадлежности земельных участков и имущества многоквартирных жилых домов. *Актуальні правові проблеми публічно-приватного партнерства у сфері аграрних, земельних, екологічних та космічних відносин*: матеріали Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Київ, 22 листоп. 2013 р.) / Ін-т держ. і права ім. В.М. Корецького, Нац. акад. наук України. Київ : Прінт-Сервіс, 2013. С. 133-136.

40. Ріпенко А.І. Альтернативне врегулювання земельних спорів із використанням спеціальних знань експерта. *Четверте зібрання фахівців споріднених кафедр «Забезпечення прав в аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносинах»*: матер. збір. (Одеса, 6-9 чер. 2019 р.). Одеса, 2019. С. 170-173.

41. Ріпенко А.І. Судова експертиза документації щодо встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць: основні проблеми. Актуальні питання судової експертизи і криміналістики : збірник матеріалів міжнарод. наук.-практ. конф., присвяченої 150-річчю з дня народження Засл. проф. М.С. Бокаріуса (Харків, 18–19 квіт. 2019 р.). Харків : ХНДІСЕ, 2019. С. 306-308.

Наукові праці, які додатково відображають наукові результати дисертації

42. Ріпенко А.І. Каракаш І.І. Правові засади управління і контролю у сфері природокористування й охорони навколишнього природного середовища у галузі охорони навколишнього природного середовища / Екологічне право України: підруч. для студ. вищих навч. закладів / за ред. І.І. Каракаша. Одеса: Фенікс. 2012. С. 182-208.

43. Ріпенко А.І. Пащенко О.М. Земельне право України: загальна частина: навч. посібн. О.: Видавництво ТОВ «Удача», 2013. 80 с.

44. Ріпенко А.І. Современные земельные отношения: проблемы и пути их решения: пособие для практиков и теретиков. К.: ВД «Дакор». 2015. 296 с.

45. Ріпенко А.І. Пащенко О.М. Земельне право України: навч. посібн. Київ: ВД «Дакор», 2016. 236 с.

АНОТАЦІЯ

Ріпенко А. І. Концептуально-правові засади використання земель для містобудівних потреб. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2020.

Дисертацію присвячено комплексному та всебічному дослідженню концептуально-правових засад використання земель для містобудівних потреб. Робота містить теоретичне узагальнення і нове вирішення наукової проблеми у сфері формування концептуального бачення правового регулювання відносин щодо використання земель для містобудівних потреб. У роботі вивчається широке коло загальнотеоретичних проблем правового забезпечення використання земель для містобудівних потреб. Досліджено юридичне значення земель України як просторової основи містобудування. Обґрунтовано існування інтегрованого правового режиму земель, що використовуються для містобудівних потреб. Доведено необхідність впровадження в законодавство концепції просторового планування як передумови використання земель для містобудівних потреб.

Досліджено публічно-правові та приватноправові аспекти використання земель для містобудівних потреб. Аргументується доцільність законодавчого втілення концептуальної ідеї гармонізації інтересів усіх зацікавлених сторін у відносинах використання земель для містобудівних потреб. Розкрито особливості використання земельних ділянок для містобудівних потреб на окремих правових титулах.

Проаналізовано науково-практичні проблеми вирішення (врегулювання) спорів щодо використання земель для містобудівних потреб. Здійснено теоретико-правовий аналіз та класифікацію спорів, що виникають при використанні земель для містобудівних потреб, досліджено їх процесуально-процедурні особливості.

Ключові слова: використання земель для містобудівних потреб, планування, забудова, благоустрій, містобудівні потреби, містобудування, земельна ділянка, містобудівне право

АННОТАЦИЯ

Рипенко А. И. Концептуально-правовые основы использования земель для градостроительных нужд. – Рукопись.

Диссертация на соискание ученой степени доктора юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсовое право. – Национальный университет «Одесская юридическая академия», Одесса, 2020.

Диссертация посвящена комплексному и всестороннему исследованию концептуально-правовых основ использования земель для градостроительных нужд. Работа содержит теоретическое обобщение и новое решение научной проблемы в сфере формирования концептуального видения правового регулирования отношений по использованию земель для градостроительства. В работе изучается широкий круг общетеоретических проблем правового обеспечения использования земель для градостроительных нужд. Исследовано юридическое значение земель Украины как пространственной основы градостроительства. В работе рассмотрены современные исследования, посвященные проблемам использования земель для застройки и размещения

элементов благоустройства не только в границах населенных пунктов, но и за их пределами. Сделаны выводы в отношении особенностей правового режима таких земель.

Обосновано существование интегрированного правового режима земель, используемых для градостроительных нужд. Доказана необходимость внедрения в законодательство концепции пространственного планирования как предпосылки использования земель для градостроительных нужд.

В диссертации нашли отражение проблемные вопросы трехмерного учета земельных участков. Особое внимание уделено проблематике построения правового регулирования размещения объектов недвижимости на земельных участках. Проанализированы современные подходы к содержанию вещных прав на земельные участки и иные объекты недвижимости.

Исследованы публично-правовые и частноправовые аспекты использования земель для градостроительных нужд. Аргументируется целесообразность законодательного воплощения концептуальной идеи гармонизации интересов всех заинтересованных сторон в отношениях использования земель для градостроительных нужд. При этом указанные правоотношения рассматриваются через призму смещения акцентов в сторону публичноправового регулирования.

Раскрыты особенности использования земельных участков для градостроительных потребностей на отдельных правовых титулах. Сформулированы соответствующие выводы и предложения по совершенствованию правового регулирования использования земельных участков для градостроительных нужд на основании различных правовых титулов.

В работе исследованы различные правовые модели определения земельного участка как объекта недвижимости, выявлены их преимущества и недостатки.

Проанализированы научно-практические проблемы решения (урегулирования) споров по использованию земель для градостроительных нужд. Осуществлены теоретико-правовой анализ и классификация споров, возникающих при использовании земель для градостроительных нужд, исследованы их процессуально-процедурные особенности. Отдельное место в диссертационном исследовании заняла проблематика осуществления судебной земельной экспертизы.

Ключевые слова: использование земель для градостроительных нужд, планирование, застройка, благоустройство, градостроительные нужды, градостроительство, земельный участок, градостроительное право

SUMMARY

Ripenko A. I. Conceptual and Legal Framework for the Use of Land for Urban Planning Needs. – Manuscript.

Dissertation for obtaining the degree of Doctor of Law in specialty 12.00.06 – land law; agrarian law; ecological law; natural resource law. – National University “Odessa Law Academy”, Odessa, 2020.

The thesis is devoted to a comprehensive and in-depth study of conceptual and legal foundations of land use for urban planning needs. The thesis contains theoretical

generalization and a new solution to a scientific problem in formation of a conceptual vision of the legal regulation of relations on the use of land for urban planning needs.

The thesis examines a wide range of general-purpose problems of legal support for the use of land for urban planning needs. Legal significance of the lands of Ukraine as a spatial basis for urban planning is thoroughly analysed. Existence of an integrated legal regime of lands used for urban planning needs is substantiated. Necessity of introducing the concept of spatial planning into legislation as a premise for the use of land for urban planning needs is proved.

The thesis substantiates the “ubiquity of urban planning” methodological concept. Special attention is placed on the problem of terminology use in doctrine and law administration, such terms as “urban planning activities”, land, landscape, territory, and also land plot are defined. Periodization of the development of legislation in the field of land use for urban planning needs is conducted. Premises for the formation of urban planning law in the legal system of Ukraine are analysed.

Public-law and private-law aspects of land use for urban planning needs are examined. Expediency of legislative implementation of the conceptual idea in harmonizing interests of all concerned parties in relation to the use of land for urban planning needs is substantiated.

Special aspects of the use of land plots for urban planning needs for particular legal titles are defined. Nature of territory zoning and planning is examined and various approaches to the use of these tools in the national laws of the countries across the world are reviewed. Author's vision of eliminating problems in territory planning and zoning according to Ukrainian legislation is formulated.

Conceptual vision of the validity of prevalence of public law regulation in managing relations in the use of land for urban planning needs at the present stage of development of Ukraine is defined. Aspects of use of administrative contracts in modern regulation of relations in the use of land for urban planning needs are established.

Scientific and practical problems of solution (settlement) of disputes in the use of land for urban planning needs are analysed. Theoretical and legal analysis and classification of disputes arising from the use of land for urban planning needs are carried out, their processual and procedural aspects are examined.

Key words: use of land for urban planning needs, planning, development, landscaping, urban planning needs, urban planning, land plot, urban planning law.

Підписано до друку ____ .11.2020. Формат 60х84/16. Папір офсетний.
Цифровий друк. Ум.-друк. арк. 2,09. Тираж 100 прим. Зам. № 1120/328.
Видавництво і друкарня – Видавничий дім «Гельветика»
65101, Україна, м. Одеса, вул. Інглезі, 6/1
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи
ДК № 6424 від 04.10.2018 р.