

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
«ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

ПОНОМАРЕНКО КОСТЯНТИН ДАНІІЛОВИЧ



УДК 347.122+347.233:(332.334:69)(477)(043.3)

**НАЛЕЖНЕ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА
НА ЗАБУДОВУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ**

Спеціальність 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес;
сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Одеса – 2021

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» Міністерства освіти і науки України.

Науковий керівник доктор юридичних наук, професор,
член-кореспондент НАПрН України,
заслужений діяч науки і техніки України
ХАРИТОНОВ Євген Олегович,
Національний університет
«Одеська юридична академія»,
завідувач кафедри цивільного права

Офіційні опоненти: доктор юридичних наук, професор
ГАЛЯНТИЧ Микола Костянтинович,
НДІ приватного права і підприємництва
імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України,
заступник директора з наукової роботи;

кандидат юридичних наук, доцент
ГУЖВА Антон Миколайович,
Харківський національний університет
імені В. Н. Каразіна,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін

Захист відбудеться « ____ » _____ 2021 року о ____ годині
на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 41. 086. 03 Національного
університету «Одеська юридична академія» за адресою: 65009, м. Одеса,
вул. Фонтанська дорога, 23.

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

Автореферат розісланий « ____ » _____ 2021 р.

Учений секретар
спеціалізованої вченої ради



І.В. Лагутіна

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Обґрунтування вибору теми дослідження. Однією з ключових проблем сучасної цивілістики залишається проблема ефективного здійснення суб'єктивних прав. Категорія «здійснення суб'єктивних цивільних прав» у науці цивільного права завжди була центральною, адже здійснення права розкриває основну ідею права, його сутність. Ця тема актуалізується на тлі сталості норм права, що встановлюють межі належного здійснення цивільних прав, останні залишаються практично незмінними. При цьому суспільні відносини знаходяться в динамічному розвитку паралельно зі змінами в економічному, соціальному і політичному житті суспільства.

Право на забудову є складною юридичною конструкцією, адже, з одного боку, витикає з іншого суб'єктивного права – права на землю, з іншого – має власні особливості реалізації через потенційну конфліктність його здійснення з публічними інтересами та інтересами одночасно багатьох інших суб'єктів цивільного права.

У зв'язку з розвитком технологій будівництва, ускладненням відносин володіння землею та сучасними містобудівними тенденціями еволюціонують і правовідносини, що пов'язані з реалізацією права на забудову. В сучасних українських реаліях такі правовідносини нерідко стають джерелом резонансних новин, запеклих спорів та суспільного невдоволення. Напруженість ситуації повинна бути подолана шляхом встановлення зрозумілого, прозорого та сучасного законодавства в галузі реалізації суб'єктивного права на забудову.

Актуальність теми дослідження зумовлена недостатньою розробкою питань належної реалізації права забудови земельної ділянки в науці цивільного права, наявністю прогалин законодавчого регулювання цієї сфери, внаслідок яких виникають закономірні проблеми неоднозначного тлумачення і труднощі правозастосування.

Питання належного здійснення суб'єктивного цивільного права забудови раніше не піддавалися науковому дослідженню представниками вітчизняної науки цивільного права. Водночас роботи дослідників права на забудову стосувалися виключно права забудови чужої земельної ділянки і не можуть бути поширені на всі випадки виникнення права забудови у суб'єктів цивільного права.

Окрім аспекти належного здійснення права забудови земельної ділянки досліджувалися на дисертаційному рівні у роботах Д.М. Яценка, В.П. Суворова, Д.В. Федчишина, В.Г. Ольохи, А.Ю. Зайцевої, Д.В. Бусуйок, Р.Ф. Гонгало, В.М. Мартина, О.О. Михайленка, В.В. Цюри, Н.В. Черкаської та інших. З огляду на охоплення питань цієї проблематики одночасно предметами наук цивільного та земельного права дослідження права на забудову як такого мали фрагментарний характер і відображали галузеву специфіку означених

галузей права. Попри значний науковий інтерес до проблематики теми, жодна з вищеназваних робіт не була присвячена спеціальному дослідженню належного здійснення права на забудову земельної ділянки.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана відповідно до плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Методологічні засади вдосконалення цивільного законодавства» на 2011–2015 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Теоретичні та практичні проблеми забезпечення сталого розвитку української державності і права» на 2011–2015 роки (державний реєстраційний номер 0110U000671), а також плану науково-дослідної роботи кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія» «Цивілістичний вимір інтеграційного розвитку України» на 2016–2020 роки як складової плану науково-дослідної роботи Національного університету «Одеська юридична академія» «Стратегія інтеграційного розвитку України: правовий та культурний вимір» на 2016–2020 роки (державний реєстраційний номер 0116U001842).

Мета і завдання дослідження. Метою роботи є розвиток науки цивільного права щодо належного здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову земельної ділянки, а також формулювання пропозицій про вдосконалення чинного законодавства України щодо здійснення права на забудову земельної ділянки.

Для досягнення зазначеної мети у дисертації вирішувалися такі завдання: визначити зміст понять «збудова» і «право на забудову», розмежувати поняття «збудова» та «будівництво», «будівництво» та «реконструкція»;

визначити належні підстави та способи набуття права на забудову згідно з цивільним законодавством та з'ясувати необхідний обсяг цього права для подальшого його належного здійснення;

сформувати науково обґрунтовану систему умов належного здійснення права забудови земельної ділянки;

проаналізувати правову конструкцію самочинного будівництва як форми неналежного здійснення права на забудову;

визначити та критично розглянути основні проблеми вітчизняного законодавства в галузі регулювання здійснення права на забудову та набуття права власності на об'єкти будівництва;

на основі сучасних тенденцій розвитку правових відносин з реалізації суб'єктивного права на забудову визначити напрями наукового дослідження та перспективи вдосконалення правового регулювання відносин з реалізації права на забудову.

Об'єктом дослідження виступають цивільні відносини, які виникають у зв'язку зі здійсненням суб'єктами цивільного права належного їм права на забудову земельної ділянки.

Предметом дослідження є належне здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову земельної ділянки.

Методи дослідження. У процесі дослідження були використані загальнонаукові методи (діалектичний, лінгвістичний, аналітико-синтетичний, системно-аналітичний), а також спеціальні методи (історико-правовий, логіко-юридичний).

Використання діалектичного методу дало змогу проаналізувати різні доктринальні концепції належного здійснення права на забудову (підрозділ 2.1). За допомогою лінгвістичного методу дослідження було розрізнено поняття «збудова» та «будівництво», «право на забудову» та «суперфіцій» (підрозділи 2.1, 2.2). Аналітико-синтетичний метод використовувався для визначення обсягу поняття забудови в цивільно-правовому розумінні (підрозділ 2.1). За допомогою системно-аналітичного методу дослідження на підставі аналізу чинного законодавства було визначено умови належного здійснення права на забудову (підрозділи 3.1, 3.2). За допомогою історико-правового методу з'ясовано еволюцію наукових поглядів та законодавчого регулювання права на забудову (підрозділ 1.1). Логіко-юридичний метод дозволив проаналізувати зміст норм чинного законодавства України (ЦК України, ЗК України, законів України та підзаконних актів), виявити розбіжності та недоліки окремих нормативно-правових приписів, що регулюють цивільне суб'єктивне право забудови та обґрунтувати пропозиції з удосконалення правового регулювання в цій сфері (підрозділи 2.2, розділ 4).

Теоретичною основою дослідження є праці таких науковців, як С.С. Алексєєв, Д.В. Бусуйок, В.В. Висоцька, М.К. Галянтич, Р.Ф. Гонгало, В.О. Гончаренко, А.М. Гужва, Н.В. Ільків, О.О. Квасницька, В.М. Коссак, Ю.В. Кривенко, П.Ф. Кулнич, В.О. Кутателадзе, О.О. Михайленко, А.М. Мірошниченко, О.А. Підпригора, З.В. Ромовська, О.С. Святолуцька, Є.О. Харитонов, О.І. Харитонova, Н.В. Черкаська, Д.М. Яценко та ін.

Емпіричним підґрунтям дослідження слугували першоджерела римського приватного права, акти цивільного законодавства України та окремих зарубіжних країн, а також матеріали судової практики України.

Наукова новизна одержаних результатів. Дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням належного здійснення права на забудову земельної ділянки.

У межах здійсненого дослідження одержано такі результати, що мають наукову новизну:

вперше:

визначено поняття «забудови» як форми реалізації суб'єктивного цивільного права на забудову, а саме вольової поведінки суб'єктів цивільного права, яка своїм результатом передбачає створення об'єктів будівництва на окремій земельній ділянці;

визначено перелік умов належного здійснення цивільного права забудови земельної ділянки, серед яких необхідно виділяти такі: належна підстава виникнення права забудови; здійснення забудови належним суб'єктом; недопущення порушення прав і законних інтересів інших суб'єктів цивільних правовідносин, громадського порядку; дотримання встановлених законодавчо дозвільних та погоджувальних процедур будівництва.

доведено необхідність подолання застарілого консервативного підходу виключної пов'язаності предмета забудови з земельною ділянкою та поширення сфери правового регулювання здійснення права забудови з відносин, що виникають під час користування земельною ділянкою для забудови, до відносин, що виникають в процесі користування водними та повітряними об'єктами без прямої прив'язки до реалізації права на землю;

встановлено аналогічність правовідносин забудови земельної ділянки з відносинами специфікації, на підставі чого аргументовано можливість розповсюдження критерію добросовісності для визначення належного здійснення права на забудову; запропоновано використання в межах судової практики законодавчих правил, що застосовуються до переробки рухомих речей, для вирішення спорів щодо добросовісної переробки об'єктів нерухомості;

проаналізовано просторові межі здійснення права на забудову; виявлено обсяг «прав на повітря» як складової права на забудову земельної ділянки; визначено перспективні напрями наукових досліджень підстав та способів відчуження та захисту права на повітря; запропоновано закріпити в вітчизняному законодавстві «права на повітря»;

вдосконалено:

положення про обов'язковість дотримання меж здійснення цивільного права як обов'язкової умови визнання здійснення права на забудову належним; доведено, що порушення меж здійснення права на забудову призводить до зловживання правом, однак при визначенні такого зловживання необхідно враховувати не лише об'єктивні моменти виходу за передбачені межі, але й суб'єктивні моменти, а саме: направленість зовнішнього розсуду суб'єкта права на забудову підчас реалізації тих можливостей, які надані йому позитивним правом;

положення щодо необхідності виділення незавершеного будівництва як самостійного об'єкта забудови з можливістю бути об'єктом права власності на підставі здійснення забудови належним суб'єктом даного права;

систему підстав виникнення права забудови, до якої запропоновано включати також і самочинне будівництво;

положення про цивільно-правовий статус забудовника та рівень його правосуб'єктності, визначено, що саме забудовник є суб'єктом права забудови земельної ділянки, і йому належить право власності на об'єкт будівництва; встановлено, що відповідність правового статусу фактичного забудовника вимогам законодавства, що визначають особливості ліцензування, інвестиційного регулювання, кваліфікації та документального оформлення діяльності по забудові, є необхідною умовою належного здійснення суб'єктивного права забудови;

дістало подальшого розвитку:

науковий висновок про необхідність впорядкування термінології, що використовується в окремих нормативно-правових актах, які регулюють умови належного здійснення права на забудову. Визначено негативні наслідки суперечності категоріального апарату, що використовується в будівельному законодавстві, та практичне значення розмежування понять «збудова», «будівництво», «реконструкція» для ефективного впорядкування відносин в сфері забудови;

наукове обґрунтування доцільності виділення в складі передбаченого законодавством суб'єктивного права на забудову двох рівнозначних правових конструкцій – права на забудову власної земельної ділянки та права на забудову чужої земельної ділянки (суперфіції).

Практичне значення одержаних результатів. Висновки та пропозиції, які містяться в дисертації, можуть бути використані у:

науково-дослідній сфері – для подальшої розробки теоретичних і практичних проблем належного здійснення права на забудову земельної ділянки;

правотворчій діяльності – для вдосконалення національного законодавства в частині регламентації належного здійснення права на забудову земельної ділянки;

правозастосовній діяльності – для вдосконалення судової практики щодо належного здійснення права на забудову земельної ділянки, підготовки науково-практичних коментарів до ЦК України, ГК України, ЗК України, Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»;

навчальному процесі – при викладанні нормативних дисциплін «Цивільне та сімейне право», «Земельне право», «Господарське право», спеціального курсу «Зобов'язальне право», підготовці робочих програм, підручників, навчальних посібників, методичних рекомендацій із зазначених дисциплін.

Апробація результатів дисертації. Дисертація виконана та обговорена на кафедрі цивільного права Національного університету «Одеська юридична

академія». Основні положення роботи були оприлюднені на всеукраїнських та міжнародних науково-практичних конференціях: Всеукраїнській конференції пам'яті І. В. Шерешевського (м. Одеса, 30 листопада 2017 р.); Всеукраїнській науково-практичній конференції пам'яті І. В. Шерешевського «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 7 грудня 2018 року); Міжнародному колоквиумі «Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні» (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 17 вересня 2018 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Громадянське суспільство в Україні: проблеми забезпечення правотворчої діяльності» (м. Харків, 5–6 квітня 2019 р.).

Публікації. Основні положення, теоретичні висновки та практичні рекомендації, сформульовані в дисертації, викладені у 5 наукових статтях, з яких 4 статей опубліковано у фахових виданнях, перелік яких затверджено МОН України, 1 статтю – у зарубіжному періодичному виданні, а також у 5 тезах доповідей на науково-практичних конференціях.

Структура та обсяг дисертації зумовлені метою і завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, чотирьох розділів, які містять дев'ять підрозділів, висновків, списку використаних джерел (260 найменувань), додатків. Загальний обсяг дисертації складає 193 сторінки, з яких основний зміст – 162 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, визначено зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами, мету, завдання, об'єкт, предмет і методи дослідження, висвітлено наукову новизну та практичне значення одержаних результатів, зазначено про апробацію результатів дослідження, публікації, структуру та обсяг дисертації.

Перший розділ «Методологічні засади дослідження належного здійснення права на забудову» складається з двох підрозділів, які присвячено дослідженню генезису наукових поглядів та законодавчих підходів щодо належного здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову земельної ділянки.

Підрозділ 1.1. «Еволюція та особливості правового регулювання права на забудову у вітчизняному цивільному законодавстві» присвячений аналізу умов розвитку різних правових форм користування землею для індивідуального житлового будівництва. Визначено, що зміни концепції реалізації права громадян на житло зумовили необхідність перегляду низки питань надання земельних ділянок під спорудження жилих будинків та обслуговуючих їх

будівель таким чином, щоб досягти максимального узгодження приватних та громадських інтересів.

Право на забудову знайшло своє місце ще в положеннях римського права. Потреба в регулюванні даного права виникла поряд з практикою побудови споруд на чужих ділянках. Правовий інститут суперфіцію фактично врегулював право осіб на забудову на чужій земельній ділянці. Сутність суперфіцію в римському праві полягала в тому, що все збудоване на землі належало на праві власності власникові землі за правилом «все розташоване на землі й зв'язане з нею належить власникові землі». Суперфіціарію, тобто суб'єкту права забудови чужої земельної ділянки, належало тільки право користування будівлею впродовж строку суперфіціарного договору.

Проаналізовано нормативно-правові акти дореволюційного і радянського законодавства та визначено положення, що застосовувалися для регулювання здійснення суб'єктивного права забудови земельної ділянки.

У *підрозділі 1.2. «Питання належного здійснення суб'єктивного права в науці цивільного права та чинному законодавстві»* проаналізовано наукові підходи до питання належного здійснення суб'єктивного цивільного права.

Визначено, що співвідношення суб'єктивного права з його здійсненням може бути відображено як співвідношення можливості (суб'єктивне право) до дійсності (здійснення суб'єктивного права). Можливість здійснення суб'єктивного права полягає у використанні суб'єктом правовідносин, виходячи із власного розсуду, тих правомочностей, які за своїм змістом закладені у суб'єктивному праві. Вирішення питання про необхідність і доцільність введення в законодавство поняття «меж здійснення права» та його обґрунтування було неоднозначним.

Доведено, що питання співвідношення неналежного здійснення цивільного права і зловживання правом, належної реалізації суб'єктивного права та реалізації законного інтересу потребують окремих досліджень з огляду на практичну значущість такого розмежування та контраверсійність підходів, що застосовувалися вченими для такого розмежування.

Другий розділ *«Поняття та природа права на забудову»* присвячено визначенню правової природи суб'єктивного цивільного права забудови.

Підрозділ 2.1. «Поняття і юридична природа права забудови» присвячено визначенню поняття забудова та розмежування останнього з правом забудови. На підставі аналізу чинного законодавства визначено, що категорія «забудова» широко вживається в текстах нормативно-правових актів, однак зміст, що вкладається у дане поняття в окремих актах цивільного законодавства, не є однаковим. Категорія «забудова» окремо або у словосполученнях «житлова та громадська забудова», «право на забудову», «комплексна забудова», «забудова земельної ділянки», «забудова території»

вживається у Податковому кодексі України, законах України «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», Державних будівельних нормах, місцевих правилах забудови, затверджених органами місцевого самоврядування, та інших підзаконних актах. У цивільному законодавстві закріплено суб'єктивне право забудови земельної ділянки (власної або чужої) з різним переліком об'єктів даного права, однак не визначено обсяг самого поняття забудови.

Співвіднесено категорії забудови, будівництва та реконструкції, що особливо актуалізується в контексті реєстрації права власності на реконструйований об'єкт будівництва. Ототожнення новозбудованого нерухомого майна та реконструйованого нерухомого майна пов'язане з відсутністю в законодавстві України чітких визначень даних понять.

Невпорядкованість термінології, що її використовують окремі акти, призводить до негативних наслідків, серед яких такі: неможливість однозначного визначення сфери відносин, на які поширюється законодавство в сфері забудови, в тому числі будівельні норми, норми щодо дозвільних та узгоджувальних процедур; порушення ієрархії нормативно-правових актів, коли конкретні норми і принципи законодавчого акту не враховуються при регулюванні відносин в сфері забудови через неможливість їх кореспондування з нормами підзаконних актів, що виступають спеціальними в контексті регулювання конкретних видів відносин; зміщення балансу та утруднення взаємодії норм приватно- і публічно-правової спрямованості в регулюванні відносин забудови; підвищення ступеня впливу судової практики на регулювання відносин у сфері забудови, що зумовлює можливість регулювати конкретні відносини практично в ручному режимі.

В галузях публічного права насамперед ідеться про «збудову» як комплексний вид людської діяльності, що включає в себе планування, побудову та обслуговування об'єктів будівництва на будь-якому рівні (державному, місцевому, індивідуальному), «збудову земельної ділянки» в контексті дозвільно-узгоджувальних процедур, «збудову території» в контексті реалізації функції держави та місцевого самоврядування щодо забезпечення раціонального використання земель, гармонійного розвитку міст, контролю за дотриманням технологічних, екологічних, естетичних та інших норм тощо.

Вмежах цивільно-правового регулювання можна говорити про обмежений зміст категорії «збудова», включаючи до її змісту вольову поведінку суб'єктів цивільного права, яка своїм результатом передбачає створення або зміну об'єктів будівництва на окремій земельній ділянці. Право на збудову – це суб'єктивне цивільне право (забезпечена законодавчо можливість і реальна здатність особи, наділеної правом) зводити на земельній ділянці будівлі та споруди різного призначення і здійснювати перебудову останніх. Збудову

можна розглядати як процес (комплекс юридично значимих дій), а власне зведену споруду чи будівлю – як об'єкт відповідних правовідносин.

Підрозділ 2.2. «Відмежування будівництва від суміжних відносин» присвячено порівнянню та визначенню особливостей забудови, реконструкції, реставрації, капітального ремонту.

Встановлено, що необхідність та специфічний порядок реєстрації прав на об'єкт нерухомого майна, що був реконструйований, обумовлені фактом створення нового об'єкта нерухомого майна – реконструйованого об'єкта нерухомого майна. Особливості правового режиму такого об'єкта зумовлюють необхідність закріплення в законодавстві критеріїв реконструкції нерухомих об'єктів, що дозволять віднести об'єкт, щодо якого було здійснено реконструкцію, до категорії «реконструйовані об'єкти нерухомого майна». Крім того доцільним є законодавче закріплення підстав набуття права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна.

Третій розділ «Підстави та умови належного здійснення права на забудову» складається з трьох підрозділів і присвячується характеристиці підстав набуття та умов, що висуваються вітчизняним законодавством до здійснення суб'єктивного права на забудову.

У підрозділі 3.1. «Передумови належного здійснення права на забудову» проаналізовано підстави набуття права на забудову згідно з чинним цивільним законодавством. Доведено, що наявність належної підстави виникнення права забудови земельної ділянки – важлива умова належного його здійснення. Здійснення суб'єктивного права на забудову земельної ділянки напряму залежить від наявності такого права і від об'єму правомочностей, які входять до нього, адже неможливо належно здійснювати право, що не належить (або згідно із законодавством не може належати) особі.

Визначено, що суперфіцій – це довгострокове, відчужуване та усадковане речове право на чуже майно, яке полягає у наданні особі права володіння і користування чужою земельною ділянкою для забудови з метою будівництва на ній будівель, споруд та експлуатації їх для отримання доходів відповідно до цільового призначення. Вказаний договір є особливо вигідним для суперфіціара, оскільки є довгостроковим, відчужуваним та усадкованим речовим правом на земельні ділянки для будівництва та експлуатації на ній будівель і споруд, на які у нього виникає право власності.

Підрозділ 3.2. «Умови належного здійснення права забудови земельної ділянки» присвячено визначенню кола умов належного здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову земельної ділянки.

Визначено, що чинне цивільне законодавство України не містить визначення поняття належного здійснення цивільних прав або закріплення принципу належного здійснення цивільного права. У той же час принцип належного здійснення прав знаходимо в міжнародно-правових актах,

наприклад, у Загальній декларації прав людини. Дотримання вищеназваного принципу належного здійснення цивільного права в разі реалізації суб'єктом права забудови земельної ділянки пов'язано відразу з декількома умовами, які є обов'язковими для дотримання на всіх етапах реалізації даного права.

До умов належного здійснення цивільного права забудови земельної ділянки запропоновано відносити такі: наявність належної підстави виникнення права забудови; здійснення забудови належним суб'єктом; недопущення порушення прав і законних інтересів інших суб'єктів цивільних правовідносин, громадського порядку; дотримання встановлених законодавчо дозвільних та погоджувальних процедур будівництва.

Дотримання всіх встановлених етапів планування, підготовки і здійснення будівництва, закріплених у чинному законодавстві, є необхідною умовою належного здійснення права забудови.

Підрозділ 3.3. «Самочинне будівництво як зловживання правом на забудову» присвячений визначенню поняття самочинного будівництва та його співвідношення з формами реалізації права на забудову. Самочинне будівництво може здійснюватися як правонаділеним суб'єктом-забудовником, так і не наділеним правом на забудову земельної ділянки. Крім того, самочинне будівництво, здійснене на самовільно зайнятій земельній ділянці, вважатиметься злочином.

Проаналізовано етапи формування законодавства щодо самочинного будівництва та прослідковано еволюцію даного поняття. Встановлено, що ЦК України змінив багаторічну практику узаконення самочинної забудови в адміністративному порядку – відтепер таке узаконення має відбуватись виключно за рішенням суду. Відсутність згоди з боку власника (користувача) земельної ділянки або порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб є підставою для судового рішення про знесення самочинно побудованих об'єктів забудовником або за його рахунок.

Доведено, що юридичне поняття «самочинне будівництво» окреслює не тільки нове будівництво, але є набагато ширшим, наприклад, охоплює звичайне і масове проведення реконструкції шляхом перепланування приміщень без дозвільної документації.

Четвертий розділ «Проблеми та перспективи правового регулювання права на забудову» присвячено аналізу проблемних моментів правозастосовчої практики з питань реалізації права на забудову та визначенню перспектив правового регулювання належного здійснення права на забудову.

Підрозділ 4.1. «Проблеми правового регулювання права на забудову» присвячено аналізу існуючих вад законодавства в сфері правового регулювання відносин здійснення забудови та спробам їх нівелювання.

Доведено, що, визнаючи будівлю нерухомим майном і наділяючи забудовників правом власності на цю будівлю, законодавець порушує права та інтереси власника земельної ділянки. Адже, визнаючи право власності забудовника на будівлю як об'єкт нерухомості, фактично визнається за забудовником право рівнозначне праву власності на земельну ділянку, оскільки будівля тісно з нею пов'язана і становить єдине ціле, а власник земельної ділянки стає фактично лише її номінальним власником.

Виявлено суперечності чинного законодавства щодо врегулювання відносин набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва. В той час як загальне законодавство допускає реєстрацію права власності на незавершене будівництво, спеціальним законодавством визначено механізм реєстрації прав на об'єкт будівництва та не передбачено реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Саме тому архітектурні об'єкти, будівництво яких ще не завершено, перебувають у межах режиму рухомого майна, і право власності на них не виникає.

Підрозділ 4.2. «Напрями та перспективи вдосконалення правового регулювання відносин з реалізації права на забудову» присвячено перспективним напрямом наукових досліджень питань здійснення права на забудову.

Аргументовано, що правовий статус створеного майна у відносинах специфікації, в яких специфікатором виступає третя особа, є аналогічним до правового статусу будівлі у відносинах забудови чужої земельної ділянки. Доведено доцільність застосування критерію добросовісності у здійсненні права на забудову, окреслено можливість виділення добросовісного та недобросовісного забудовника в залежності від дотримання критерію добросовісності здійснення прав на землю. З'ясовано, що в змісті категорій «добросовісної і недобросовісної специфікації», які досліджувалися в межах цивільного права, можна знайти засади правової природи належного та неналежного здійснення права на забудову.

Визначено, що розширення технологічних можливостей у галузі будівництва повинно враховуватися законодавством. Перспектива побудови будівель не лише на землі, а й на воді, під землею, у повітрі тощо має бути досліджена і повинна отримати належну регламентацію в законодавстві.

ВИСНОВКИ

У **Висновках** викладено найбільш вагомні наукові результати дослідження, до яких належать такі:

1. Природа права на забудову вперше була досліджена римськими юристами та отримала свою регламентацію в положеннях римського цивільного права. Основними факторами, що вплинули на динаміку правового

регулювання цього права, стали поступове зменшення обсягів незайнятої землі, глобальна урбанізація, стрімкий розвиток будівельних технологій та еволюція архітектурних форм, загострення конфлікту інтересів різних суб'єктів права щодо здійснення права на забудову окремих земельних ділянок.

Право на забудову відоме вітчизняному цивільному законодавству ще з радянського періоду його формування. Право суперфіцію (права на забудову чужої земельної ділянки) було закріплене в ЦК УСРР 1922 р. і зберігалось до другої половини 1940-х рр., коли необхідність у цивільно-правовому регулюванні цих відносин остаточно відпала.

2. В галузях публічного права насамперед ідеться про «збудову» як комплексний вид людської діяльності, що включає в себе планування, побудову та обслуговування об'єктів будівництва на будь-якому рівні (державному, місцевому, індивідуальному), «збудову земельної ділянки» в контексті дозвільно-узгоджувальних процедур, «збудову території» в контексті реалізації функції держави та місцевого самоврядування щодо забезпечення раціонального використання земель, гармонійного розвитку міст, контролю за дотриманням технологічних, екологічних, естетичних та інших норм тощо.

В межах цивільно-правового регулювання можна говорити про обмежений зміст категорії «збудова», включаючи до її змісту вольову поведінку суб'єктів цивільного права, яка своїм результатом передбачає створення або зміну об'єктів будівництва на окремій земельній ділянці.

Збудова – форма реалізації суб'єктивного цивільного права на забудову, а саме вольової поведінки суб'єктів цивільного права, яка своїм результатом передбачає створення об'єктів будівництва на окремій земельній ділянці. Збудову необхідно розглядати як форму діяльності суб'єктів цивільного права (комплекс юридично значимих дій), а власне зведену споруду чи будівлю як об'єкт відповідних правовідносин.

З метою уніфікації цивільного законодавства та положень інших галузей вітчизняного законодавства пропонується закріпити визначення понять «збудова», «будівництво», «будівля» та «споруда» у відповідних нормативно-правових актах.

4. Суб'єктивне цивільне право на забудову – це забезпечена законодавчо можливість і реальна здатність особи, наділеної правом, зводити на земельній ділянці будівлі та споруди різного призначення та здійснювати перебудову останніх.

5. Серед умов належного здійснення цивільного права забудови земельної ділянки доцільно виділяти такі:

- належна підстава виникнення права забудови;
- здійснення забудови належним суб'єктом;
- недопущення порушення прав і законних інтересів інших суб'єктів цивільних правовідносин, громадського порядку;

– дотримання встановлених законодавчо дозвільних та погоджувальних процедур будівництва.

6. Самочинне будівництво представляє собою законодавчо закріплену модель неналежного здійснення права на забудову. Юридичне поняття «самочинне будівництво» охоплює не тільки нове будівництво, а й проведення реконструкції шляхом перепланування приміщень без дозвільної документації.

7. Серед проблем вітчизняного законодавства, що регулює відносини здійснення права на забудову, та юридичної практики в цій сфері потрібно виділити такі: відсутність цілісного єдиного підходу до визначення суб'єктивного права на забудову земельної ділянки; безпідставне ототожнення права на забудову з суперфіцієм, незважаючи на те, що ці види речових прав співвідносяться як загальне і ціле; відмінності категоріального апарату, який використовується для викладення положень окремих нормативно-правових актів; неоднозначне тлумачення судами положень цивільного законодавства щодо підстав виникнення та припинення права на забудову та умов його належного здійснення.

З метою розв'язання частини вищеназваних проблем необхідно уніфікувати категоріальний апарат, який використовується при формулюванні положень ЦК України, ЗК України, ГК України, ВК України, законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про місцеві державні адміністрації», «Про основи містобудування», «Про планування та забудову території», «Про архітектурну діяльність», «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону земель», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за порушення у сфері містобудування», «Про Генеральну схему планування території України», «Про оренду землі», та прийнятих на основі останніх підзаконних актів, таких як постанов Кабінету Міністрів України в сфері містобудування і земельних відносин, діючих державних будівельних норм, стандартів і правил тощо.

8. Відповідно до положень ст. 413 та ст. 415 ЦК України невирішеним є питання юридичної долі будівель і споруд, які зведені на чужій земельній ділянці на підставі реалізації права на забудову. Темпоральні межі права забудови та права власності на збудоване майно, визначені законодавством, нівелюють сенс подальшого існування права забудови, адже такі права можуть бути відчужені або заставлені окремо у випадку завершення будівництва та набуття права власності на збудоване майно. Вирішення питання визначення правової природи власності на будівлі або споруди, зведені за правом забудови чужої земельної ділянки, в Україні лежить в площині переосмислення обсягу права на забудову після завершення будівництва та включення до його обсягу

нероздільного з ним права власності на будівлі або споруди, споруджені на підставі права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

9. Принципи правового регулювання приналежності створеного майна у відносинах специфікації, в яких специфікатором виступає третя особа, можна екстраполувати й на відносини забудови чужої земельної ділянки за умови їх адаптації до специфіки об'єктів правовідносин з приводу забудови чужої земельної ділянки та дотримання загальних принципів цивільного та земельного права.

Як і у випадку специфікації критерій добросовісності здійснення права на забудову є похідним від добросовісності здійснення прав на землю, а, отже, можна виділити добросовісного забудовника та недобросовісного забудовника.

Пропонується доповнити ч. 1 ст. 417 ЦК України положенням такого змісту: «У разі припинення на підставі судового рішення з ініціативи власника земельної ділянки або третіх осіб права користування чужою земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), право власності на земельну ділянку набуває за її бажанням особа, яка здійснила забудову, якщо це право здійснювалося користувачем правомірно та добросовісно, а вартість збудованої будівлі (споруди) істотно перевищує вартість земельної ділянки. У цьому разі особа, яка здійснила забудову, зобов'язана відшкодувати власникові земельної ділянки вартість земельної ділянки».

10. Цивільне законодавство потребує змін, які повинні бути вироблені наукою цивільного права. Так, на сьогоднішній день право на забудову в цивільному законодавстві пов'язується виключно з правами на землю, виходячи з підходу, згідно з яким будинки і споруди можуть бути розташовані лише на землі (з використанням для їх розміщення твердої частини її поверхневого шару). Технологічний прогрес зумовлює необхідність розширення меж дії правового режиму будови або споруди на об'єкти, збудовані безпосередньо на водних об'єктах, під землею та у повітрі. Одночасно право на забудову повинно пов'язуватися не лише з правом на земельну ділянку, а й з речовими правами щодо інших об'єктів.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ:

1. Пономаренко К. Д. Належне здійснення суб'єктивного права в науці цивільного права та чинному законодавстві. *Часопис цивілістики: Науково-практичний журнал*. 2016. № 22. С. 32–36.

2. Пономаренко К. Д. Належне набуття права на забудову як підстава його належного здійснення. *Часопис цивілістики: Науково-практичний журнал*. 2017. № 23. С. 49–52.

3. Пономаренко К.Д. Право на забудову: сучасність та перспективи правового регулювання. *Часопис цивілістики*: Науково-практичний журнал. 2018. № 29. С. 78–81.

4. Ponomarenko K. Общие условия надлежащего осуществления гражданского права застройки земельного участка. *Visegrad journal on human rights*. 2018. № 6/2. С. 188–191.

5. Пономаренко К.Д. Поняття забудови як форми реалізації цивільного права на забудову. *Правова позиція*. 2019. Вип. № 3 (24). С. 135–139.

6. Пономаренко К.Д. До питання співвідношення права на забудову та суперфіцію. *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України*: Мат. всеукр. конф., присв. пам'яті В. Шерешевського (м. Одеса, 30 листопада 2017 р.). / За заг. ред. д.ю.н, професора Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2017. С. 78–81.

7. Пономаренко К.Д. Визначення належного здійснення суб'єктивного цивільного права. *Правове життя сучасної України*: матеріали Міжнародної науково-практичної конференції (м. Одеса, 17 вересня 2018 р.) / за ред. Г.О. Ульянової; уклад.: О.В. Дикий, І.І. Братінов. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. С. 459–461.

8. Пономаренко К.Д. Судове рішення як підстава виникнення суб'єктивного цивільного права на забудову чужої земельної ділянки. *Шерешевські читання «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України»*: матер. Всеукраїнської науково-практичної конференції (Одеса, 7 грудня 2018 року) / За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2018. С. 34–36.

9. Пономаренко К.Д. До питання співвідношення суб'єктивного права на забудову та суб'єктивного права на землю. *Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні*: матер. міжн. кололків. (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.) / За заг. ред. д.ю. н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2018. С. 123–125.

10. Пономаренко К.Д. До питання співвідношення забудови як способу здійснення права на забудову та специфікації як способу реалізації прав щодо речі. *Громадянське суспільство в Україні: проблеми забезпечення правотворчої діяльності*: матер. Міжнародної науково-практичної конференції (м. Харків, 5–6 квітня 2019 р.). Х.: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2019. С. 48–50.

АНОТАЦІЯ

Пономаренко К.Д. Належне здійснення права на забудову земельної ділянки. – Рукопис.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12. 00. 03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний університет «Одеська юридична академія», Одеса, 2021.

Дисертація є першим у вітчизняній науці цивільного права спеціальним комплексним дослідженням належного здійснення права на забудову земельної ділянки.

У дисертації визначено зміст понять «збудова» і «право на збудову», розмежовано поняття «збудова» та «будівництво», «будівництво» та «реконструкція». Визначено належні підстави та способи набуття права на збудову згідно з цивільним законодавством та з'ясовано необхідний обсяг цього права для подальшого його належного здійснення. Сформовано науково обгрунтовану систему умов належного здійснення права збудови земельної ділянки. Проаналізовано правову конструкцію самочинного будівництва як форми неналежного здійснення права на збудову. Визначено та критично розглянуто основні проблеми вітчизняного законодавства в галузі регулювання здійснення права на збудову та набуття права власності на об'єкти будівництва.

На основі сучасних тенденцій розвитку правових відносин з реалізації суб'єктивного права на збудову визначено напрями наукового дослідження та перспективи вдосконалення правового регулювання відносин з реалізації права на збудову.

Ключові слова: суб'єктивне цивільне право, належне здійснення права, право на збудову, суперфіцій, самочинне будівництво, право на землю, право на повітря.

АННОТАЦИЯ

Пономаренко К.Д. Надлежащее осуществление права на застройку земельного участка. – Рукопись.

Диссертация на соискание научной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс, семейное право, международное частное право. – Национальный университет «Одесская юридическая академия», Одесса, 2021.

Диссертация является первым в отечественной науке гражданского права специальным комплексным исследованием надлежащего осуществления права на застройку земельного участка. В рамках исследования осуществлено комплексное исследование законодательства и правоприменительной

практики по вопросам надлежащего осуществления права на застройку субъектами гражданского права.

Определено, что природа права на застройку впервые была исследована римскими юристами и получила свою регламентацию в положениях римского гражданского права. Основными факторами, повлиявшими на динамику правового регулирования данного права, стали постепенное уменьшение объемов незанятой земли, глобальная урбанизация, стремительное развитие строительных технологий и эволюция архитектурных форм, обострение конфликта интересов различных субъектов права по осуществлению права на застройку отдельных земельных участков.

Доказано, что в рамках гражданско-правового регулирования целесообразно использовать ограниченное содержание категории «застройка», включая в ее содержание волевое поведение субъектов гражданского права, которое своим результатом предусматривает создание или изменение объектов строительства на отдельном земельном участке.

Проанализированы понятия застройка как форма реализации субъективного гражданского права на застройку, а именно определены ее сущность как волевого поведение субъектов гражданского права, которая своим результатом предусматривает создание объектов строительства на отдельном земельном участке. Застройку необходимо рассматривать как форму деятельности субъектов гражданского права (комплекс юридически значимых действий), а собственно возведенную постройку или здание как объект соответствующих правоотношений.

Выяснено, что субъективное гражданское право на застройку – это законодательно обеспеченная возможность и реальная способность лица, наделенного правом, возводить на земельном участке здания и сооружения различного назначения и осуществлять перестройку последних. Выделены условия надлежащего гражданского права застройки земельного участка: надлежащее основание возникновения права застройки; осуществление застройки надлежащим субъектом; недопущение нарушения прав и законных интересов других субъектов гражданских правоотношений, общественного порядка; соблюдение установленных законодательно разрешительных и согласовательных процедур строительства.

Определено, что самовольное строительство представляет собой законодательно закрепленную модель ненадлежащего осуществления права на застройку. Юридическое понятие «самовольное строительство» охватывает не только новое строительство, но и проведение реконструкции путем перепланировки помещений без разрешительной документации.

Сформирован круг существующих проблем отечественного законодательства и юридической практики в исследуемой сфере: отсутствие

целостного единого подхода к определению субъективного права на застройку земельного участка; бесосновательное отождествление права на застройку с суперфицием, несмотря на то, что данные виды прав соотносятся как общее и целое; различия категориального аппарата, который используется для изложения положений отдельных нормативно-правовых актов; неоднозначное толкование судами положений гражданского законодательства относительно оснований возникновения и прекращения права на застройку и условий его надлежащего.

Доказано, что принципы правового регулирования принадлежности созданного имущества в отношениях спецификации, в которых спецификатором выступает третье лицо, можно экстраполировать и на отношения застройки чужого земельного участка при условии их адаптации к специфике объектов правоотношений по поводу застройки чужого земельного участка и соблюдения общих принципов гражданского и земельного права. Как и в случае спецификации критерий добросовестности осуществления права на застройку является производным от добросовестности осуществления прав на землю, а значит можно выделить добросовестного застройщика и недобросовестного застройщика.

Выявлено, что гражданское законодательство требует изменений, которые должны быть выработаны наукой гражданского права. Технологический прогресс вызывает необходимость расширения границ действия правового режима строения или сооружения на объекты, построенные непосредственно на водных объектах, под землей и в воздухе. Одновременно право на застройку должно быть связано не только с правом на земельный участок, но и с вещественными правами в отношении других объектов.

Ключевые слова: субъективное гражданское право, надлежащее осуществление права, право на застройку, суперфиций, самовольное строительство, право на землю, право на воздух.

SUMMARY

Ponomarenko K. D. Proper implementation of the right to build a land plot. – Manuscript.

Thesis for the Candidate of Legal Sciences Degree in the Specialty 12.00.03 – Civil Law and Civil Procedure; Family Law; Private International Law. – National University “Odessa Law Academy”, Odessa, 2021.

The dissertation is the first special comprehensive study of the proper exercise of the right to build a land plot in the domestic science of civil law.

The dissertation defines the content of the concepts “building” and “right to build”, distinguishes the concepts of “building” and “construction”, “construction” and “reconstruction”. The appropriate grounds and methods of acquiring the right

to build in accordance with civil law have been determined and the necessary scope of this right for its further proper exercise has been clarified. A scientifically substantiated system of conditions for the proper exercise of the right to build a land plot has been formed. The legal construction of spontaneous construction as a form of improper exercise of the right to build is analyzed. The main problems of domestic legislation in the field of regulating the exercise of the right to build and acquire ownership of construction sites have been identified and critically considered.

The directions of scientific research and prospects of improvement of legal regulation of relations on realization of the right to build are defined, the modern tendencies of development of legal relations on realization of the subjective right to build are considered.

Keywords: subjective civil law, proper exercise of the right, the right to build, superficies, self-construction, land rights, air rights.

Підписано до друку 25.03.2021 р. Формат 60х90/16.
Ум.-друк. арк. 0,9. Тираж 100 прим. Зам. № 2104-12.

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