

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»

Кваліфікаційна наукова праця
на правах рукопису

ПОНОМАРЕНКО КОСТЯНТИН ДАНІЛОВИЧ

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

ДИСЕРТАЦІЯ
НАЛЕЖНЕ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ

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

Подається на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук
(доктора філософії)

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей,
результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело

_____ К.Д. Пономаренко

Науковий керівник:
Харитонов Євген Олегович,
доктор юридичних наук, професор

Одеса – 2021

АНОТАЦІЯ

Пономаренко К.Д. Належне здійснення права на забудову земельної ділянки. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

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.

В процесі дослідження виділено і охарактеризовано етапи генезису правового регулювання здійснення забудови. Визначено, що 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. З'ясовано фактори, що впливали на розвиток правового регулювання належного здійснення права на забудову в період з 1991 року. 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.

Проаналізовано положення доктрини щодо меж реалізації суб'єктивного цивільного права, належного здійснення суб'єктивних цивільних прав. 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. З'ясовано, що вирішення питання про необхідність і доцільність введення в законодавство поняття «меж здійснення права» та його обґрунтування є 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.

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 вищезазваного 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.

Визначено зміст понять «забудова» і «право на забудову», розмежовано поняття «забудова» та «будівництво», «будівництво» та «реконструкція». Визначено правову природу 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. 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.

Доведена 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, серед яких 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 акта 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 в 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.

В межах цивільно-правового регулювання можна говорити про обмежений зміст категорії «забудова», 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 забудову – 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. Забудову можна розглядати як процес (комплекс юридично значимих дій), а власне зведену споруду чи будівлю – як об'єкт відповідних правовідносин.

Визначено належні підстави та способи набуття права на забудову згідно з цивільним законодавством та з'ясовано необхідний обсяг цього права для подальшого його належного здійснення. Сформовано науково обґрунтовану систему умов належного здійснення права забудови земельної ділянки.

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 успадковуване 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

успадковуваним речовим правом на земельні ділянки для будівництва та експлуатації на ній будівель і споруд, на які у нього виникає право власності.

Запропоновано до умов належного здійснення цивільного права забудови земельної ділянки 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.

Проаналізовано правову конструкцію самочинного будівництва як форми неналежного здійснення права на забудову. 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.

Визначено та критично розглянуто основні проблеми вітчизняного законодавства в галузі регулювання здійснення права на забудову та набуття права власності на об'єкти будівництва. 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.

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

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

SUMMARY

Ponomarenko K.D. Proper implementation of the right to build a land plot. – Qualification scientific work, manuscript copyright.

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”, Odesa, 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 stages of legal regulation genesis of realization the right to build are allocated and characterized. It is determined that the right to build found its place in the provisions of Roman law. The need to regulate this right arose along with the practice of constructing buildings on other people's land. The legal institution of superficies actually regulated the right of individuals to build on someone else's land. The essence of superficies in Roman law was that everything built on land belonged to the owner of the land according to the rule “everything located on the land and associated with it belongs to the owner of the land”. The subject of the right to build someone else's land had only the right to use the building during the term of the superficies agreement.

The normative legal acts of pre-revolutionary and Soviet legislation are analyzed and the provisions used to regulate the exercise of the subjective right to build a land plot are determined. The factors that influenced the development of legal regulation of the proper exercise of the right to build in the period since 1991 have been identified. It is determined that changes in the concept of realization of

the right of citizens to housing have necessitated reconsideration of a number of issues of providing land plots for construction of residential buildings and buildings serving them in such a way as to achieve maximum coordination of private and public interests.

The provisions of the doctrine on the limits of the implementation of subjective civil law, the proper exercise of subjective civil rights are analyzed. It is determined that the ratio of subjective law with its implementation can be reflected as the ratio of possibility (subjective right) to reality (exercise of subjective right). The possibility of exercising a subjective right is the use of the subject of legal relations, based on its own discretion, those powers that are inherent in the subjective law. It was found that the solution to the question of the necessity and expediency of introducing the concept of “limits of law” and its justification is ambiguous. It is proved that the relationship between improper exercise of civil law and abuse of law, proper implementation of subjective law and legitimate interest requires separate research given the practical significance of such a distinction and the controversial approaches used by scientists for such a distinction.

It is determined that the current civil legislation of Ukraine does not contain a definition of the concept of proper exercise of civil rights or enshrining the principle of proper exercise of civil law. At the same time, the principle of the proper exercise of rights is found in international legal acts, for example, in the Universal Declaration of Human Rights. Compliance with the above principle of proper exercise of civil law in the case of the subject of the right to build in a land is associated with several conditions that are mandatory for all stages of the exercise of this right.

It was defined the content of the concepts “building” and “right to build”, distinguishes the concepts of “building” and “construction”, “construction” and “reconstruction”. The legal nature of building is defined as a form of realization of the subjective civil right to build, the volitional behavior of the subjects of civil law, which results in the creation of construction objects on a separate plot of land.

The categories of construction, building and reconstruction are correlated, which is especially relevant in the context of registration of ownership of the reconstructed construction object. The identification of newly built real estate and reconstructed real estate is due to the lack of clear definitions of these concepts in the legislation of Ukraine.

The need to streamline the terminology used in certain regulations governing the proper exercise of the right to build has been proven. The negative consequences of the contradiction of the categorical apparatus used in construction legislation and the practical significance of distinguishing the concepts of “building”, “construction”, “reconstruction” for the effective regulation of relations in the field of construction, including the impossibility of unambiguously defining the scope of relations; violation of the hierarchy of normative legal acts, when specific norms and principles of a legislative act are not taken into account in regulating relations in the field of construction due to the impossibility of their correspondence with norms of bylaws that are special in the context of regulating specific types of relations; shifting the balance and complicating the interaction of norms of private and public law orientation in the regulation of building relations; increasing the degree of influence of judicial practice on the regulation of relations in the field of construction, which makes it possible to regulate specific relations almost manually.

In the areas of public law, it is primarily about “building” as a complex type of human activity, which includes planning, construction and maintenance of construction projects at any level (state, local, individual), “building land” in the context of conciliation procedures, “building of the territory” in the context of the implementation of the function of the state and local self-government to ensure the rational use of land, harmonious development of cities, monitoring compliance with technological, environmental, aesthetic and other norms, etc.

Within the framework of civil law regulation, we can talk about the limited content of the category “building”, including its content volitional behavior of subjects of civil law, which in turn involves the creation or change of construction

objects on a separate plot of land. The right to build is a subjective civil right (provided by law and the real ability of a person endowed with the right) to erect on the land of buildings and structures for various purposes and to carry out the reconstruction of the latter. Building can be considered as a process (a set of legally significant actions), and as the object of the relevant legal relationship.

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.

It is proved that the existence of a proper basis for the right to build a land plot is an important condition for its proper implementation. The exercise of the subjective right to build up a land plot directly depends on the existence of such a right and on the scope of powers included in it, as it is impossible to properly exercise a right that does not belong or cannot belong to a person.

It is determined that superficies is long-term, alienable and inheritable real right to another's property, which consists in granting a person the right to own and use another's land for construction in order to build buildings, structures and operate them to earn income in accordance with the intended purpose. This agreement is particularly advantageous for the superficies, as it is a long-term, alienable and inheritable real right to land for construction and operation of buildings and structures on which he has the right of ownership.

It is proposed to include the following in the conditions of proper exercise of the civil right to build a land plot: the existence of a proper basis for the emergence of the right to build; construction by a proper entity; prevention of violation of the rights and legitimate interests of other subjects of civil legal relations, public order; compliance with the statutory permitting and approval procedures for construction. Observance of all established stages of planning, preparation and implementation of construction, enshrined in current legislation, is a necessary condition for the proper exercise of building rights.

The legal construction of spontaneous construction as a form of improper exercise of the right to build is analyzed. The stages of formation of the legislation on spontaneous construction are analyzed and the evolution of this concept is traced. It is established that the Civil Code of Ukraine has changed the long-standing practice of legalization of unauthorized construction in the administrative order - from now on such legalization should take place only by court decision. Lack of consent on the part of the owner (user) of the land plot or violation as a result of unauthorized construction of the rights of other persons is the basis for a court decision on demolition of spontaneously constructed objects by the developer or at his expense. It is proved that the legal concept of "spontaneous construction" outlines not only new construction, but is much broader, for example, covers the usual and mass reconstruction by redevelopment of premises without permits.

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.

It is proved that by recognizing a building as real estate and giving developers the right to own this building, the legislator violates the rights and interests of the land owner. After all, recognizing the developer's ownership of a building as real estate, the developer actually recognizes the developer's right to own the land, as the building is closely related to it and forms a single whole, and the owner of the land actually becomes only its nominal owner. Contradictions of the current legislation on the settlement of the ownership of the unfinished construction objects have been revealed. While the general legislation allows the registration of ownership of the unfinished construction, the special legislation defines the mechanism of registration of rights to the object of construction and does not provide for the registration of ownership of the object of unfinished

construction. That is why architectural objects, the construction of which has not yet been completed, are within the regime of movable property, and ownership does not arise.

It is argued that the legal status of the created property in terms of specification, in which the specifier is a third party, is similar to the legal status of the building in terms of building someone else's land. The expediency of applying the criterion of good faith in the exercise of the right to build is proved, the possibility of allocating a bona fide and unscrupulous developer depending on compliance with the criterion of bona fide exercise of land rights is outlined. It was found that in the content of the categories of “good faith and bad faith specification”, which were studied within the framework of civil law, one can find the principles of the legal nature of proper and improper exercise of the right to build.

It is determined that the expansion of technological capabilities in the field of construction should be taken into account by law. The prospect of building not only on land but also on water, underground, in the air, etc. should be explored and should be properly regulated by law.

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

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

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

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

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

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

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Пономаренко К.Д. До питання співвідношення права на забудову та суперфіцію. *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України*: матеріали Всеукр. конференції., присвяч. пам'яті І.В. Шерешевського (м. Одеса, 30 листопада, 2017 р.) / за заг. ред. д.ю.н., професора Харитонова Є.О. Одеса: Фенікс, 2017. С. 78-80.

7. 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.

8. 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. колокви. (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.)* / За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса : Фенікс, 2018. С. 123-125.

9. 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.

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: Міжнародна науково-практична конференція, м. Харків, 5-6 квітня 2019 р. Х.: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2019. С. 48-50.*

ЗМІСТ

ВСТУП	3
РОЗДІЛ 1. МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ НАЛЕЖНОГО ЗДІЙСНЕННЯ СУБ'ЄКТИВНОГО ПРАВА НА ЗАБУДОВУ	11
1.1. Еволюція та особливості правового регулювання права на забудову у вітчизняному цивільному законодавстві	11
1.2. Питання належного здійснення суб'єктивного права в науці цивільного права та чинному законодавстві	32
РОЗДІЛ 2. ПОНЯТТЯ ТА ПРИРОДА ПРАВА НА ЗАБУДОВУ	46
2.1. Поняття і юридична природа забудови	46
2.2. Відмежування будівництва від суміжних відносин	56
РОЗДІЛ 3. ПІДСТАВИ ТА УМОВИ НАЛЕЖНОГО ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ	65
3.1. Передумови належного здійснення права на забудову	65
3.2. Умови належного здійснення права забудови земельної ділянки	84
3.3. Самочинне будівництво як зловживання правом на забудову	106
РОЗДІЛ 4. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ	120
4.1. Проблеми правового регулювання права на забудову	120
4.2. Напрями та перспективи вдосконалення правового регулювання відносин з реалізації права на забудову	140
ВИСНОВКИ	158
СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ	163
ДОДАТОК 1	188

ВСТУП

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, витікає 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. У 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 заbudови раніше не піддавалися науковому дослідженню представниками вітчизняної науки цивільного права. Водночас роботи дослідників права на забудову стосувалися виключно права заbudови чужої земельної ділянки і не можуть бути поширені на всі випадки виникнення права забудови в суб'єктів цивільного права.

Окремі аспекти належного здійснення права забудови земельної ділянки досліджувалися на дисертаційному рівні у роботах Д.М. Яценка, В.П. Суворова, Д.В. Федчишина, В.Г. Олюхи, 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 окреслених 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 із реалізації суб'єктивного права на забудову визначити напрями наукового дослідження та перспективи вдосконалення правового регулювання відносин із 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 такі 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 збудови 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). Використання історичного та порівняльно-правового методів дослідження дозволило виявити особливості сприйняття класичної моделі права збудови в країнах романо-германської системи права, і зокрема, в Україні. 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 збудови 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. Коссака, Ю.В. Кривенко, П.Ф. Кулинич, В.О. Кутателадзе, О.О. Михайленко,

А.М. Мірошниченко, О.А. Підопригора, 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 у 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 у 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 під час 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 апарата, що використовується в будівельному законодавстві, та практичне значення розмежування понять «збудова», «будівництво», «реконструкція» для ефективного впорядкування відносин у сфері забудови;

наукове обґрунтування доцільності виділення у 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 статті 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.

РОЗДІЛ 1.

МЕТОДОЛОГІЧНІ ЗАСАДИ ДОСЛІДЖЕННЯ НАЛЕЖНОГО ЗДІЙСНЕННЯ СУБ'ЄКТИВНОГО ПРАВА НА ЗАБУДОВУ

1.1. Еволюція та особливості правового регулювання права на забудову у вітчизняному цивільному законодавстві

Цивільне право на забудову не є новелою вітчизняного законодавства, адже схожий за своєю природою інститут (права на забудову чужої земельної ділянки) містився в законодавстві УРСР ще на етапі становлення радянського законодавства. Ст. 71–84 ЦК УРСР 1922 р. закріплювали право зведення на державній землі будівлі та користування останньою разом із земельною ділянкою протягом обумовленого строку [246]. Однак, на практиці дане право проіснувало недовго, його зміст було звужено до права забудови житлово-будівельними кооперативами земельних ділянок, відведених їм державою [216]. Загалом суперфіцій у радянському законодавстві згадувався до другої половини 40-х рр. ХХ ст., згодом же необхідність у цивільно-правовому регулюванні даних відносин відпала, а самі відносини були віднесені до публічно-правової сфери і регулювалися нормами земельного права [151, с.85].

Питання ж реалізації права на забудову в контексті цивільно-правових відносин між приватними суб'єктами не порушувалися в радянській цивілістиці другої половини ХХ ст. через особливості радянського підходу до загальних засад користування землею для здійснення будівництва. До таких особливостей можна віднести монополізацію державою правомочностей розпорядження землею, абсолютна гегемонія державного сектору в галузі будівництва та переважання адміністративно-імперативних методів у регулюванні відносин у даній сфері.

Спроби законодавчого врегулювання права на забудову відомі ще в римському праві, яке як зазначав І.А. Покровський, «займає в історії людства абсолютно виняткове місце: воно пережило народ, що створив його» [1, с.58].

Однак, дослідження генезису правового регулювання права забудови потрібно починати з попередніх періодів формування даного правового інституту.

У стародавні часи право на забудову не потребувало докладної регламентації через примітивні можливості до його реалізації, однак розростання міст, катастрофічне зменшення кількості незабудованої землі, розвиток технологій та еволюція доступних архітектурних форм, зміна парадигми суспільних потреб та зростання кількості суб'єктів, що мають власний інтерес у тих чи інших відносинах, актуалізує проблематику врегулювання суспільних відносин у сфері набуття та реалізації права на забудову. Зіткнення інтересів власників землі та потенційних забудовників призвело до появи нової правової конструкції – будівництва на чужій землі (суперфіцію).

Передумовою формування інституту суперфіцію в римському праві стала необхідність вирішення проблеми забезпечення житлом осіб в умовах існуючої на той час заборони відчуження державних та муніципальних земель у власність громадян. Це стосувалося й вільних земель, в яких була зацікавленість не тільки з боку приватних осіб, а й держави, оскільки земля завжди в усі часи була не тільки доволі значущим ресурсом, а й таким, що підлягає обов'язковому використанню. В іншому випадку втрачається будь-який сенс володіння нею. У зв'язку з цим суперфіцій виник як право забудови землі, що перебуває у публічній власності. Проте з часом такий правовий режим поширився і на право користування приватними земельними ділянками для зведення на них будівель іншими особами. З огляду на це спостерігається трансформація прав з публічної у приватну сферу [217].

Застосування даного інституту на практиці є надзвичайно вигідним, адже з одного боку, землекористувачу не потрібно витратити колосальні кошти на придбання земельної ділянки під будівництво, а з іншого – власник земельної ділянки має можливість отримувати прибуток у вигляді плати за користування його земельною ділянкою [36, с. 35].

Суперфіцій нерідко визначають як вид сервітуту. Так, на думку П. Кулініча, суперфіцій являє собою вид особистого земельного сервітуту, який полягає у наданні правонаділеній особі прав володіння та користування чужою земельною ділянкою для забудови [106].

Найбільш повне визначення суперфіцію подають Є.О. Харитонов та О.І. Харитонова, згідно з яким суперфіцій – це довгострокове, відчужуване та успадковуване право користування земельною ділянкою, яка передана платно або безоплатно особі для здійснення будівництва та експлуатації на ній будівель та споруд, на які в особи виникає право власності [225, с.363; 238, с.407; 243, с.264].

Суперфіцій, як і емфітевзис, прийшов до нас із часів Римської імперії, оскільки розширення міст вимагало нового будівництва, для якого не вистачало вільних земель. Довгий час за принципом пов'язаності будівлі, споруджені на чужій землі, належали власнику ділянки. Для вирішення цієї колізії римські громадяни за аналогією з емфітевзисом міські й державні, а потім і приватні землі почали передавати у довготривалу оренду для забудови. У класичний період римського права (17 р. до н. е. – 235 р. н. е.) римські юристи виробили юридичну конструкцію *superficies* – легітимної та добросовісної забудови земельної ділянки, що належала одній особі, силами і матеріалами іншої особи (правомірного користування чужою земельною ділянкою для забудови). Дана конструкція включала будівлі та споруди, зведені над і під землею та пов'язане з поверхнею землі. Про суперфіцій у римському праві прийнято говорити як про довгострокове, відчужуване й таке, що успадковується, право користування чужою земельною ділянкою для забудови [149, с.238; 153, с.161; 226, с.633]. Таким чином, у римському праві змінюється спочатку юрисдикція реалізації та захисту цього права (з-під юрисдикції цензорів воно переходить в юрисдикцію преторів), а пізніше – кваліфікація цього права (від оренди до права речового) і, відповідно, способи захисту (від зобов'язального позову до інтердикту про суперфіцій і потім – до позову речового, в тому числі проти власника [217].

Відомо, що природа права у Стародавньому Римі була безпосередньо пов'язана зі способом його захисту. При зародженні такого роду права користування чужою земельною ділянкою воно вважалося орендою і довгий час продовжувало так іменуватися, незважаючи на істотні зміни обсягу повноважень орендаря та інших аспектів.

Поступова зміна зобов'язально-правових відносин, якими була оренда, на речово-правові супроводжувалася (або навіть обумовлювалася) особливими засобами захисту, наданими претором (*interdictumdesuperficie*, *actiodesuperficie*). Тим самим суперфіціарій, наділений такими надійними засобами захисту, став особливою персоною в порівнянні з орендарем, що сприяло формуванню його права як права речового, відмінного від договірною права, незважаючи на те, що між власником земельної ділянки та її користувачем укладався договір.

Важливим моментом, який при цьому враховувався, була саме мета користування чужою земельною ділянкою – будівництво споруд, що слугували в основному житлом і використовувалися досить тривалий час, а найвірогідніше – без вказівки такого. Цей фактор став визначальним для розробки і надання таких способів захисту, які могли б гарантувати суперфіціарію дотримання його прав і, в першу чергу, власником земельної ділянки. Важливо було також наділити його самостійними засобами захисту від інших осіб, не вдаючись до власника земельної ділянки.

Відповідно до принципу *superficies solo cedit* сутність суперфіцію в римському праві полягала в тому, що будь-які будівлі, що споруджувалися на землі належали власникові землі за правилом «все розташоване на землі й зв'язане з нею належить власникові землі». Будівля, побудована на чужій земельній ділянці, залишалася складовою частиною землі, вона не могла стати об'єктом самостійних прав [146, с.53]. Суперфіціарію ж належало володіння правом *juris quasi possessio* та право користування будівлею впродовж строку суперфіціарного договору.

Іншими словами, необхідна була свого роду автономія прав суперфіціарію від прав власника земельної ділянки. Це стало можливим при трансформації прав орендаря на права речові – суперфіцію.

Виходячи з такого цільового призначення використання земельної ділянки, стало можливим розробити його правову характеристику, що включає певні особливості суперфіцію. Перш за все, це право на зведення та експлуатацію будівлі на чужій земельній ділянці, що передбачало наявність двох суб'єктів права і двох об'єктів. Суб'єктами були власник земельної ділянки та її користувач (суперфіціарій), об'єктами – земельна ділянка та споруда на ній. І оскільки це так, то ясно, що термін, на який надавалася забудовнику земельна ділянка, був або занадто великий, або взагалі його надання було безстроковим. Адже саме по собі будівництво не короткочасне, а тим більше з урахуванням його мети – не просто його завершення, а й подальша експлуатація особою, яка споруджує будівлю для себе [217].

Важливим для характеристики природи суперфіційних правовідносин у римський період є те, що об'єкт і предмет права ототожнювалися: *superficiem in alieno solo habet* (Дигести, 43.18.1.1). Цим, звичайно, пояснюють і всі інші особливості розуміння цього інституту [57, с.423]. Зміст цього речового права передбачав практично необмежене право суперфіціарія користуватися будівлею, спорудженою або придбаною ним на чужій земельній ділянці на підставі суперфіцію. Крім того, суперфіціарій міг вільно розпоряджатися будівлею за життя і передавати дане право у спадок, однак відчужуючи будівлю суперфіціар лише переносив обмежене речове право на чужу річ; власність саме як право він не міг переносити [231, с. 324– 325]. Згода хазяїна земельної ділянки на відчуження даного речового права не вимагалася. Власник землі не мав права переважної купівлі прав на будівлю, а за суперфіціарієм було закріплено обов'язок повідомлення про відчуження прав на будівлю. Таким чином, як і власник, суперфіціарій міг визначати юридичну та фактичну долю речі, склавши договір або заповіт [108, с. 65].

Наступним моментом, що підлягає врахуванню при характеристиці суперфіцію, є оплатне користування чужою земельною ділянкою. Причому це стосувалося як сплати платежів на користь державної скарбниці або міської громади (*solarium*), так і *dominus*'а на користь власника земельної ділянки [148, с. 207]. Внаслідок цього суперфіціарій немовби заміняв власника земельної ділянки в публічних відносинах з органами влади, але водночас його користування цією земельною ділянкою для власника було платним [217].

У германському праві періоду пандектного права було переосмислено категорії римського права та вироблено власну правову модель права на забудову. Так, відповідно до усталеної практики, деякі види будівель могли визнаватися рухомими речами. Рухомими речами визнавалися будівлі, побудовані на чужій землі та передані у спадок, а також будинки, що побудовані на орендованій землі. Такий правовий статус будівель зумовлював ряд обмежень для їх власників, адже така власність не могла бути заставлена як нерухомість з метою одержання кредиту, крім того, неможливо було отримати позику з заставою, оскільки за ландрехтом така застава мала супроводжуватися передачею володіння [88, с.5–10].

За свідченням М. Кона, проблематика визначення природи права на забудову залишалася актуальною серед німецьких пандектистів в XVIII–XIX ст., що призвело до формування 5 самостійних підходів до визначення права на забудову: розподіленої власності (*geteiltes Eigentum*); подібного до сервітуту права користування (*Sachnutzungsrechte*); права примусового виконання (*Sachhaftungsrechte*); співвласності (*Miteigentum*); особливої власності на будівлю (*Sondereigentum*) [5, с.9–15].

Прихильники теорії розподіленої власності ніколи не стверджували про встановлення двох однакових прав власності на одну й ту ж річ. Концепція розподіленої власності передбачала розподіл власності на землю і будівлю між окремими суб'єктами на верховну власність – *dominium directum* і підпорядковану власність – *dominium utile*. Верховна власність визнавалася

за сеньйором, що отримував ренту, підпорядкована ж власність належала його васалу. Концепцію розподіленої власності досліджував ще радянський вчений-цивіліст А.В. Венедиктов, виділяючи «... загальне поняття розподіленої власності як особливої форми поділу влади й інтересу в одному й тому ж майні між двома власниками» [198]. Конструктивна критика теорії розподіленої власності зумовила й відмежування останньої від права забудови [5, с. 9].

Теорія про визнання права користування чужою земельною ділянкою для забудови сервітутом (особистим чи земельним) також не набула багато прихильників. Адже для встановлення земельного сервітуту необхідна наявність панівної та службової земельної ділянки, що не обов'язково має місце у суперфіції. На відміну від особистого сервітуту, земля за правом забудови може використовуватися виключно для будівництва і експлуатації побудованої будівлі (споруди). Водночас, суперфіцій може відчужуватися і передаватися у спадщину, натомість особистий сервітут – це завжди особисте право, яке не підлягає відчуженню.

Відповідно також була відкинута теорія про визнання права співвласності на будівлю (*Miteigentum*), оскільки вона суперечила положенню про прирощення будівлі до земельної ділянки і, відповідно, неможливості двох власників. Не була сприйнята й теорія примусового виконання (*Sachhaftungsrechte*), оскільки право забудови надає право користування землею, а вимоги власника до забудовника забезпечуються іншим правом – заставою майна [4, с.10].

Основоположним був визнаний підхід, згідно з яким суперфіціарій має особливу власність (*Sondereigentum*) на будівлю, і на неї поширюється режим нерухомості. Представники такого підходу, керуючись практичними потребами, переслідували декілька цілей при конструюванні права забудови: по-перше, слід було в рамках римського *superficiis solo cedit* визнати те, що будова приєднується до землі і стає складовою частиною земельної ділянки. По-друге, за цих умов слід було уникнути положення про те, що будівлі,

споруджені на чужій землі, набувають статусу рухомих речей, бо такий статус міг перешкоджати іпотеці подібних будівель, а, відповідно, й кредитуванню будівництва. Водночас прихильники зазначеної теорії розуміли, що визнання такої «особливої власності» суперечить пандектному вченню, яке виключає наявність двох прав власності на річ, і тому необхідна була модель права забудови, що відповідала б положенням римського права, пандектного вчення, а також відповідним майновим потребам того часу. Така конструкція була створена у вигляді визнання будівлі, спорудженої в силу наданого права забудови, істотною складовою частиною права забудови (а не земельної ділянки) і поширення на це право правового режиму нерухомих речей (у зв'язку з чим стала можливою іпотека права забудови).

Разом з тим прихильники такого підходу до вирішення проблеми природи прав суперфіціарія (наприклад, П. Оертманн) усвідомлювали нетиповість підходу і навіть визнавали його таким, що не відповідає законам логіки, оскільки матеріальний об'єкт не може бути складовою частиною права, однак обґрунтовували таке положення як виняток із загального правила, затребуваний економічними умовами. При цьому зв'язок будівлі з правом забудови розглядався не як фізичний (адже він немислимий у цьому випадку), а як юридичний, визнаний таким законом [5, с.184].

Отже, правовий інститут суперфіцію фактично врегулював право осіб на забудову на чужій земельній ділянці. Суперфіцій історично виник з інституту оренди, а на сьогодні є різновидом ширшого правового інституту «права на забудову».

Спроби законодавчого врегулювання права на забудову на українських землях знаходимо в періоди розповсюдження на дані території законодавства Російської імперії. Так, Межевою інструкцією від 25 травня 1766 р. закріплювалося право забудовника набути у власність земельну ділянку, необхідну для використання будівлі, сплативши власнику землі компенсацію. Використання такої можливості однак мало тимчасовий і надзвичайний характер, а майбутнє зайняття чужої землі будівлями заборонялося [219,

с. 56]. Л.А. Кассо, аналізуючи загальні засади інструкції, зазначав, що «консолідація відбувається тут не на користь власника ділянки, а на користь забудовника» [89, с.31].

Вітчизняним законодавством інститут суперфіцію не був врегульований до ХІХ ст. Це було зумовлено, насамперед, відсутністю нагальної потреби регулювання таких відносин у зв'язку з тим, що проблема міської забудови на той час ще не постала настільки гостро, щоб зумовити виникнення спеціального інституту користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Більшого значення на той час в українському праві, як і у праві Російської імперії, до складу якої увійшла Україна, набули сервітути та емфітевзис (хоча сама назва його не вживалася), котрий створював ширші можливості для використання земель сільськогосподарського призначення. Але на розвиток законодавства вплинула та обставина, що при розширенні території Російської імперії правова система останньої стикається з іншими правовими формами землеволодіння, які були поширені у захоплених частинах інших держав. Зокрема, серед таких форм було вищечиншове володіння та право забудови у містах, котрі розглядалися як право спадкового користування.

Чиншове користування землею мало як деякі спільні риси з суперфіцієм, так і відмінності від останнього. Об'єднували їх: об'єкт (земля), речовий характер прав на чужу землю (права чиншовика полягали у користуванні землею або будинком, у розпорядженні ними на випадок своєї смерті, в можливості передачі іншій особі), а також – безстроковий характер користування, які переходили у спадок.

Проте, якщо суперфіцій був правом на будівлю на чужій земельній ділянці, то чиншове право не обмежувалося таким цільовим призначенням. Якщо суперфіцій стосувався лише міських земель, то чинш був можливий стосовно і міської, і сільської земельної ділянки.

Зведення законів Російської імперії 1832 р. згадувало серед підстав набуття права власності факт забудови, тобто випадки об'єднання рухомого (будівельних матеріалів) із нерухомим (землею). Так, ст. 542-1 Зводу встановлювала, що «власник земельної ділянки може надати її під забудову іншій особі на підставі договору на певний строк і за певну плату». Ст. 542-4 Зводу закріплювала, що «право забудови може поширюватися і на ту частину наданої за договором земельної ділянки, яка, хоч і не призначена під будівлю, повинна служити для потреб самої забудови» [93, с.81].

Зведення законів Російської імперії передбачало два види забудови – забудова шляхом використання чужих будівельних матеріалів та забудова на чужій землі своїм матеріалом.

Поза залежністю від фактору добросовісності забудови при використанні чужих будматеріалів право власності на будівлю набував власник землі, яка знаходиться під будівлею, а забудовник був зобов'язаний відшкодувати вартість матеріалу й усі заподіяні збитки. У другому випадку власник матеріалу, споруджуючи будівлю на чужій землі, мав право компенсації вартості спожитого матеріалу. Право власності на будівлю у свою чергу набувалося власником землі.

У випадку, якщо власник землі не погоджувався на винагороду, забудовник, якщо це було практично можливо без збитку для земельної ділянки, міг відокремити від землі матеріал. Якщо ж відділення було неможливим, то ключовим у вирішенні даного питання був фактор добросовісності поведінки власника матеріалу. Якщо володіння було недобросовісним, то право на будівлю набувається власником землі у супереч основному принципу, без необхідності виплати компенсації. В іншому разі власник матеріалу набував право на винагороду з боку власника землі в тому об'ємі, наскільки збільшилася цінність забудованої землі [252, с.265–266].

Що стосується суперфіцію, то аналог цього інституту фактично був створений у процесі законопроектних робіт початку ХХ ст. Розвиток міст та переоцінка вартості землі спричинили зародження нового інституту права

забудови. Право забудови попри загальну схожість із суперфіцієм відрізнялося від останнього характером прав забудовника щодо будівель. Право забудови розумілося як «речове право строкового і спадкового, обтяжуваного і відчужуваного володіння чужою землею як будівельним майданчиком за винагороду» [208, с.134]. Правову регламентацію даний інститут отримав з прийняттям Закону «Про право забудови» 23 червня 1912 р. Відповідно до положень даного закону, у власника землі не виникало права власності на споруджені на його землі будівлі та споруди, а земля і будови не визнавалися єдиним майновим комплексом. Будови на чужій землі прирівнювалися до рухомості, а відчуження будинку зі збереженням права забудови відбувалося за вартістю складових частин його будівельних матеріалів, які визнавалися рухомими речами [62, с.19].

Слід зазначити, що дореволюційне законодавство не містило загальноімперських спеціальних норм із регулювання містобудування. Одночасно ключові законодавчі акти того часу (такі як Городові положення і Статут будівельний) містили ряд обмежень щодо громадської забудови, дотримання яких контролювалося виконавчою владою.

Усі міста в Російській імперії мали затверджені плани та правила забудови, які ґрунтувалися на будівельних, санітарних та протипожежних нормах. Дореволюційне законодавство закріплювало перелік об'єктів земельної власності міста, серед яких були вулиці, площі, тротуари, пристані, водні сполучення в межах міста тощо. Фізичні особи не мали права розпоряджатися такими об'єктами, оскільки вони мали задовольняти суспільні потреби [96, с.363].

Зміна законодавчого підходу до підстав, способів реалізації права на забудову та суб'єктного складу відносин у сфері здійснення забудови в радянський період зумовлена переглядом векторів державної соціальної та економічної політики після революції 1917 року. Так, метою змін земельного законодавства в ранній радянський період стала безповоротна націоналізація

всіх земельних ресурсів у державі з подальшою консолідацією їх в межах єдиного державного земельного фонду.

Концептуальні зміни в структурі суб'єктів землеволодіння юридично були закріплені Декретом «Про землю» від 26 жовтня (7 листопада) 1917 року. Приватні суб'єкти більше не могли володіти землею, а земля в межах держави проголошувалась «народним надбанням» [139, с.38]. Текст ст. 1 вищезазначеного Декрету містив положення, згідно якого «поміщицька власність на землю скасовується негайно без жодного викупу» [132]. У розвиток та на виконання Декрету «Про землю» 14 грудня 1917 року було прийнято Декрет «Про заборону угод із нерухомістю», відповідно до якого призупинялися будь-які угоди щодо купівлі-продажу або застави нерухомих об'єктів у містах з 18 грудня 1917 року з метою подальшої націоналізації землі в містах [131].

20 серпня 1918 року Декретом «Про скасування приватної власності на нерухомість у містах» скасовувалося право приватної власності на всі земельні ділянки в межах міст (забудовані та незабудовані), що належали фізичним особам, промисловим підприємствам, установам і відомствам [137].

9 лютого 1918 року було прийнято Декрет «Про соціалізацію землі», яким підтверджувалося скасування приватної власності на землю, яка повинна бути вилучена з обігу та розподілена між майбутніми користувачами державними органами [136].

Слід зазначити, що декларовані першими радянськими декретами принципи формування земельних відносин у радянській державі були характерними для всього радянського періоду української державності.

Громадянська війна стимулювала дезурбанізаційні процеси, що зумовлювало тимчасове послаблення катастрофічної ситуації з житлом у містах. Однак, з переходом до мирного життя на початку 20-х років ХХ століття кількісні показники міського населення починають зростати за рахунок осіб, що поверталися до міст. Попри взяті на себе зобов'язання в

умовах громадянської війни радянська держава виявилася нездатною ліквідувати житлову кризу виключно за рахунок державних коштів. Забудова в містах у роки громадянської війни була призупинена, а існуючий житловий фонд було частково зруйновано.

Попри декларування опікування державою питаннями забезпечення власних громадян житлом радянська держава не могла самостійно подолати житлову кризу ані фінансово, ані організаційно. Радянське керівництво було вимушено відступити від ідеологічної лінії та вдатися до залучення приватних коштів для будівництва і відновлення житлового фонду в межах міст для подолання житлової кризи.

З цією метою 8 серпня 1921 р. було видано Декрет «Про надання кооперативним об'єднанням і окремим громадянам права забудови міських ділянок», яким було дозволено забудовувати ті земельні ділянки в межах міста, які не входили у плани місцевих рад щодо їх забудови. Для реалізації завдань нової економічної політики фактично скасовувалися положення Декрету ВЦВК від 20 серпня 1917 року «Про скасування права приватної власності на нерухомості в містах» щодо заборони здійснення будівництва приватними особами та кооперативами в містах з населенням понад 10 тис. осіб [96, с.363-364].

Проте наданий дозвіл приватним суб'єктам здійснювати забудову території міських земель сам собою не обумовлював стійкого та захищеного правового становища для забудовників. Для регулювання даних відносин Декретом ВЦВК і РНК РСФСР від 14 серпня 1922 року було впроваджено інститут права забудови. На договірних засадах забудовникам надавались земельні ділянки в межах міста для здійснення забудови на строк до 20 років для дерев'яних будівель і до 49 років для кам'яних будівель. Пізніше строки землекористування за договором про право забудови були переглянуті: для дерев'яних будівель встановлювався строк до 50 років, для кам'яних будівель – до 65 років та до 60 років для змішаних будівель [96, с.364]. Законодавець виходив з логіки, що право забудови є речовим строковим

правом зводити будівлі на міських і позаміських землях, яке в подальшому трансформується у право володіти, користуватися і розпоряджатися цими будівлями в межах договірної строку.

Правове регулювання реалізації права забудови здійснювалося за допомогою сукупності норм цивільного і земельного права (ст. ст. 71-84 ЦК УРСР 1922 року, інструкції Наркомату внутрішніх справ РСФСР).[61, с.43]. Таким чином встановлювався новий порядок регулювання забудови земельної ділянки, передбачений радянським цивільним законодавством.

Радянське законодавство на початковому етапі свого розвитку визначало право забудови як «володіння та розпорядження спорудою, зведеною на державній земельній ділянці на договірних, строкових та оплатних началах, з правом відчуження і застави цієї будови» [130]. Договори щодо забудови міських земельних ділянок укладалися між місцевими комунальними органами та фізичними особами або кооперативними організаціями на основі Типового договору про право забудови земельних ділянок. В.П. Балезін доводить, що інститут права забудови, встановлюючи новий вид користування землями в межах міста, відповідав як публічним інтересам, так і інтересам приватних осіб, які мали кошти для будівництва житлових будинків [15, с.24-25].

Максимальний розмір земельної ділянки для забудови не повинен був перевищувати 300 кв. саженив (приблизно 1365 кв. м). Для заохочення індивідуальних суб'єктів у здійсненні житлової забудови було передбачено звільнення забудовників від державних і місцевих податків і зборів протягом перших трьох років після завершення будівництва. У тому числі протягом трьох років забудовник звільнявся від сплати земельної ренти, а весь наступний час до закінчення строку договору земельна рента стягувалась у половинному розмірі. Умовою надання пільг було виділення не менше 75 % всієї площі на житлові приміщення у зведеній будівлі.

Договір про право забудову передбачав обов'язок використання забудовниками земельної ділянки виключно за прямим призначенням, а

також обов'язок здійснення благоустрою ділянки. Таким чином, у результаті запровадження інституту права забудови для установ, підприємства, організації суспільного сектору та окремі фізичні особи отримали право строкового користування землями для здійснення забудови в містах і селищах. Строк землекористування для забудови встановлювався на період до 65 років, тому цей вид користування земельними ділянками називався довгостроковим користуванням.

Кодифікація земельного законодавства, проведена в 1922 році, не систематизувала, однак, належним чином законодавство, що врегульовувало правовий режим земель у містах. Утім було затверджено принцип виключності державної компетенції в галузі розпорядження міськими землями, а також законодавчо було розмежовано компетенцію окремих державних органів (архітектури і будівництва, житлово-комунального господарства тощо) у питаннях розпорядження міськими землями за умови додержання територіального планування. Право користування земельними ділянками в межах міст було залишено лише для землекористувачів, на чиїх ділянках розміщувалися приватновласницькі будівлі, зведені в дореволюційний час. Аналогічне правило містилося й щодо націоналізованих та муніципалізованих будівель [15, с.26].

Особливе місце земель у межах міст в єдиному земельному фонді та специфіка здійснення прав щодо таких земельних ділянок зумовили необхідність закріплення окремого правового режиму в спеціальному законодавстві. Так, 13 квітня 1925 року було затвержене Положення про земельні розпорядки в містах, яким усі міські землі були поділені на три групи: селітебні землі, землі загального користування, міські угіддя. Міська селітебна площа складається з фактично забудованих ділянок і тих площ, які призначаються знову під забудову і розбиваються на окремі ділянки (ст. 9) [102, с.412].

Питання належного здійснення права забудови не мали повноцінного відображення в нормативному матеріалі. У цей період, як відзначає

А.С. Савченко, цивільне законодавство не передбачає регулювання правовідносин щодо незавершених об'єктів будівництва та не містить самочинного будівництва. У той же час ст. 74 ЦК УРСР зобов'язувала забудовника під час будівництва споруд і їх експлуатації дотримуватися встановлених будівельних норм, а також санітарних і протипожежних правил. Ст. 77, 78 ЦК УРСР закріплюють за забудовником права використовувати для будівництва та господарського обслуговування споруд будівельні матеріали, які знаходяться на ділянці забудовника, належать йому в межах, вказаних договором, а також надають забудовнику право виконувати роботи з видобування згаданих матеріалів. Якщо на ділянці була вода, забудовник мав право користуватися нею, а також облаштувати криниці й обробляти джерела. Таким чином, законодавство закріплювало спеціальні вимоги та правила щодо зведення будівель і споруд, дотримання яких фактично й виступало умовою належного здійснення права забудови [200].

Загальні тенденції розвитку радянського цивільного законодавства в другій половині 20-х років ХХ ст. зумовили перегляд підходів до визначення права забудови, оскільки речовий характер права забудови не відповідав баченню радянських ідеологів, згідно якого речові права зводилися лише до права власності, в той час як формувалася думка, що у відношенні до землі навіть категорія «право державної власності» є неприйнятною через те, що «земля не може вважатися ні майном, ні товаром» [219, с.57].

Збільшення масштабів промислового будівництва в містах зумовлювало пошук нових, придатних для будівництва земель. З цією метою 4 березня 1929 року було прийняте Положення про вилучення земель для державних і суспільних потреб, яким дозволялося вилучення ділянок сільськогосподарського призначення необхідного розміру за умови відшкодування збитків, які спричинялися таким вилученням [137, с. 60].

У 30-ті роки ХХ століття планування і забудова міст стає невід'ємною частиною державної політики. Серед причин інтересу держави до даної

сфери – безперервна концентрація міського населення на обмежених територіях. Перед державою постали проблеми формування промислових районів, визначення перспектив розвитку населених пунктів та напрямів їх інфраструктурного, транспортного та інженерного забезпечення. Вирішення нагальних проблем передбачало створення необхідної проектної документації як основи раціональної організації та використання міських територій, а також розміщення житла у сприятливому природному середовищі. Перші практичні питання, які потребували вирішення – це проектування і створення робітничих поселень, перебудова й реконструкція існуючих міст (особливо індустріальних центрів). У процесі проектування були визначені найважливіші принципи містобудування: «комплексність забудови, зонування території, створення зелених зон між промисловими та житловими кварталами, благоустрій міст» тощо [91, с.36].

У 1929 році при Держплані СРСР було створено комісію з вивчення перспектив розвитку українських міст, а в 1930 році в Харкові організовано Державний інститут проектування міст. Державна політика УРСР 30-х років у галузі містобудування відзначалася нормативним підходом до планування – Державним інститутом проектування міст були розроблені перші містобудівні нормативи, які стали прообразом сучасних ДБН, де поряд із пожежними та санітарними нормами були розроблені правила та планувальні параметри населених пунктів [42].

Концепція генерального планування міст з метою забезпечення використання міських земель за цільовим призначенням у процесі забудови стала провідною при вирішенні юридичної долі землі в містах. Генеральний план, який затверджувався державними органами, стає провідним та визначальним актом регулювання землекористування на території того чи іншого міста [96, с.368]. Паралельно велася боротьба з самовільною забудовою, засоби якої врегульовувалися Постановою РНК СРСР від 22 травня 1940 року «Про заходи боротьби з самовільним будівництвом в містах, робочих, курортних і дачних селищах» [133].

Постанова Пленуму ЦК ВКП(б) «Про московське міське господарство і розвиток міського господарства СРСР» від 15 червня 1931 року ознаменувала початок нового періоду в еволюції правового регулювання права на забудову та містобудівного законодавства, адже саме вона містила програмні положення щодо перевлаштування старих і будівництва нових міст. Дана постанова відіграла важливу роль у подальшому розвитку радянських міст і дала поштовх для розвитку правового регулювання землекористування [134, с.34-37].

Відповідно положень вищезгаданої Постанови 27 червня 1933 року було прийнято постанову ЦВК і РНК СРСР «Про складання і затвердження проектів планування і реконструкції міст та інших населених місць СРСР», якою встановлювалось, що будівництво нових міст і селищ, а також їх реконструкція могли проводитись лише на основі затверджених проектів планування цих міст і селищ. Відповідно до даної Постанови почали прийматися нормативні акти місцевого значення, затверджувалися проекти планування, які визначали внутрішнє влаштування території міст і селищ, встановлювали цільове призначення земельних ділянок у межах міст і селищ, визначали перспективи розвитку міської території. У залежності від розрахункової кількості населення такі проекти затверджувалися РНК СРСР, республіканськими РНК або крайовими (обласними) комітетами [135].

Право особистої власності громадян на житловий будинок, яке було закріплено Конституцією СРСР в 1936 р., зумовлювало зміни у правовому регулюванні землекористування. Таким чином актуалізувалося питання заміни інституту строкового землекористування на умовах договору щодо права забудови для громадян новим інститутом безстрокового землекористування.

У післявоєнний період питання отримання громадянами земельних ділянок під індивідуальне житлове будівництво було остаточно перенесено до сфери адміністративно-правового регулювання, що підтверджувалося Указом Президії Верховної Ради СРСР від 26 серпня 1948 р. з одночасним

скасуванням ст. ст. 71-84 ЦК УРСР 1922 р. Такий правовий режим здійснення індивідуального житлового будівництва зберігся й після проведення другої кодифікації цивільного законодавства в 60-ті роки. Прийнятий у процесі другої кодифікації Цивільний кодекс УРСР 1963 р. не регулював надання земельних ділянок під забудову, зведення жилих будинків, споруд технічного та іншого призначення [226, с.635].

Згідно правил, введених ще наприкінці 40-х років ХХ століття земельні ділянки для здійснення індивідуальної забудови в містах і селищах відводилися лише у селітебній території (яка призначена генеральним планом розвитку міста або селища для розміщення житлових кварталів, парків, садів, скверів, бульварів, громадських будинків та споруд). «Селітебні» ділянки відводилися виключно для індивідуального будівництва на відміну від тих же присадибних ділянок, які відводилися у сільській місцевості для будівництва і ведення підсобного господарства. Під селітебним землекористуванням розумілося використання відведеної належним чином земельної ділянки для житлово-господарських потреб.

Найперші витоки зрушень у методах правового регулювання права забудови земельних ділянок індивідуальними суб'єктами зумовлені зміною політики Української держави в галузі забезпечення громадян житлом. Остання радянська Конституція України 1978 р. закріплювала право громадян на житло, яке «забезпечується розвитком і охороною державного і громадського житлового фонду, сприянням кооперативному та індивідуальному житловому будівництву, справедливим розподілом під громадським контролем житлової площі, яка надається в міру здійснення програми будівництва благоустроєного житла, а також невисокою платою за квартиру і комунальні послуги», та обов'язок дбайливо ставитись до наданого їм житла. [97].

Після досягнення Україною незалежності та започаткування еволюційних змін у законодавчому підході до обсягу та змісту правомочностей використання землі власниками та добросовісними

користувачами актуалізувалося питання відповідності обов'язків держави змісту прав громадян у контексті житлової політики держави. Концепцією державної житлової політики, затвердженою Постановою Верховної Ради України 30 червня 1995 р., серед основних напрямків житлової політики Української держави закріплювалося «створення умов, за яких кожний громадянин вільно, на вибір, відповідно до своїх потреб і можливостей зміг би спорудити житло, придбати його у власність, взяти в оренду» [99]. Ст. 47 Конституції України закріплюється, що «кожен має право на житло. Держава створює умови, за яких кожен громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду» [98].

Таким чином, зміст конституційного права громадян на житло було переглянуто на законодавчому рівні, а держава відтоді не покладає на себе обов'язок забезпечити бажаючих житлом з державного чи громадського фонду. Однак, відповідно до гарантій забезпечення здійснення права на житло, держава повинна створити умови громадянам для будівництва житла, придбання його у власність або взяття в оренду.

Концептуальні зміни в розумінні обсягу та змісту права на житло та кореспондуючим цьому праву обов'язків держави актуалізували проблематику питань надання земельних ділянок для спорудження житлових будинків та обслуговуючих їх будівель з додержанням принципів компромісного узгодження приватних та публічних інтересів [218, с.82].

Важливою віхою врегулювання відносин забудови в державі стало впровадження у вітчизняне законодавство суперфіцію та поступова уніфікація та стандартизація умов здійснення забудови. Рецепція інституту суперфіцію та закріплення права забудови в національному законодавстві України відбулися спершу під час кодифікації цивільного законодавства у 2003 р., а вже згодом, у 2007 р., й у Земельному кодексі України. Діяльність, пов'язана з будівництвом архітектурних об'єктів, на сьогоднішній день перебуває у сфері регулювання спеціального законодавства і певних

технічних норм. Ключовим законом у даній сфері є Закон України «Про планування і забудову територій».

До особливостей правового регулювання здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову земельної ділянки слід віднести широку нормативно-правову базу, поєднання елементів приватно-правового та публічно-правового методів правового регулювання, широке застосування технічних норм для визначення належності здійснення права на забудову, необхідність одночасного врахування публічних інтересів та захисту прав третіх осіб від зловживання правом на забудову та неправомірного його використання.

Принципи та умови здійснення права на забудову врегульовані положеннями Конституції України, 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 територій», «Про архітектурну діяльність», Законів України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», «Про охорону земель», Закон України «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», постанов Кабінету Міністрів України у сфері містобудування і земельних відносин, діючих державних будівельних норм, стандартів і правил (наприклад, Правил видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки [178], що замінили раніше діючі Типові регіональні правила забудови [179]).

Окремо слід відмітити, що ієрархія нормативно-правових актів, що регулюють умови здійснення права на забудову, включає також місцеві норми, адже регіональні правила доповнюються положеннями, які є характерними для цієї місцевості, з урахуванням регіональних особливостей. Прийняття таких правил належить до компетенції місцевих органів

виконавчої влади і місцевого самоврядування. Так, згідно до ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» передбачається врегулювання діяльності із забудови в межах окремого населеного пункту основними містобудівними документами: генеральними планами населених пунктів, планами зонування територій і детальними планами територій [55].

Важливе значення в регулюванні належного здійснення права на забудову мають містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки, які включають у себе в тому числі і технічні умови (комплекс умов та вимог до інженерного забезпечення об'єкта будівництва, які повинні відповідати його розрахунковим параметрам, зокрема щодо водо-, тепло-, енерго- і газопостачання, каналізації, радіофікації, зовнішнього освітлення, відведення зливних вод, телефонізації, телекомунікації, диспетчеризації, пожежної та техногенної безпеки) [126].

1.2. Питання належного здійснення суб'єктивного права в науці цивільного права та чинному законодавстві

Питання належного здійснення суб'єктивних прав не є новим, воно неодноразово порушувалося в межах наукового дискурсу. Як писав один із найвидатніших вчених, представник юридичного позитивізму в російській філософії права кінця XIX початку XX століття, цивіліст Г.Ф. Шершеневич: «Нічим не обмежене здійснення права може цілком негативно відобразитися на інтересах інших членів того ж суспільства, на інтересах самого суспільства» [1, с.174]. Загальнотеоретичні аспекти реалізації суб'єктивних прав досліджувалися в роботах С.С. Алексєєва, А.Б. Венгерова, В.В. Лазарева. Цивільно-правові ж аспекти розглядалися ще в роботах М.М. Агаркова, В.П. Грибанова, О.С. Іоффе, О.А. Красавчікова, С.Т. Максименко, Ю.К. Толстого, Р.О. Халфіної. Повертаються до даної проблематики і сучасні дослідники, але не можна стверджувати, що досліджувана проблема є

вирішеною, оскільки питання здійснення суб'єктивних прав і на сьогодні є спірним, дискусійним, неоднозначним у варіантах свого вирішення.

Незважаючи на достатнє висвітлення даної проблематики в цивілістичній доктрині, в наукових колах продовжує точитися дискусія щодо переосмислення окремих аспектів належного здійснення суб'єктивних прав, меж здійснення суб'єктивних прав, належного здійснення окремих цивільних прав. Саме тому необхідним є вирішення завдання з формування уявлення про сучасний стан законодавчого регулювання та наукової думки щодо належного здійснення цивільного права.

Суб'єктивне право – це вид і міра можливої поведінки особи. Воно об'єктивно виникає та існує нереалізованим. Реалізація суб'єктивного права в більшості випадків можлива лише тоді, коли з'являється інтерес, до цього моменту воно є «голим правом» [195, с.34].

Будь-які права мають зміст лише за наявності суб'єкта відповідного права, відповідного повноваження у власника права і кола тих благ і об'єктів, які є основою для побудови юридичних зв'язків між учасниками відповідних правовідносин. Соціальна цінність суб'єктивного права полягає в тому, що є можливість його здійснити, тобто скористатися можливостями, які це право надає його власнику. Можливість здійснення суб'єктивного права полягає у використанні суб'єктом правовідносин, виходячи з власного розсуду, тих правомочностей, які за своїм змістом закладені в суб'єктивному праві [194].

Суб'єктивне право співвідноситься зі здійсненням останнього як можливість (суб'єктивне право) та дійсність (здійснення суб'єктивного права). Як слушно зазначає Є.В. Вавілін, «право не сприймається органами почуттів безпосередньо; воно сприймається тільки через його здійснення, тільки завдяки тому, що воно реалізується» [29, с.10].

«Здійснення» є етимологічно близьким до «реалізації», і розуміється як запровадження, втілення в життя; здійснювати – робити що-небудь дійсним, реальним; виконання чого-небудь [157, с.52].

Суб'єктивне право представлене загальним типом поведінки, юридичним засобом задоволення потреб, реалізації цілей та конкретною юридичною можливістю їх досягнення. Здійснення ж суб'єктивного права є процесом прояву конкретних форм правових можливостей суб'єкта в окремо взятому правовідношенні. О.Я. Рогач вважає, що здійснення права в якомусь конкретному випадку не може охопити всього змісту суб'єктивного права [194, с.787].

Під здійсненням суб'єктивного права традиційно розуміється поведінка особи, спрямована на реалізацію змісту належного йому суб'єктивного права; втілення правової можливості в дійсність; використання передбачених цивільно-правовою нормою можливостей конкретним правовласником; перетворення в дійсність конкретної можливості, що становить зміст суб'єктивного права [47, с.316; 1, с.425; 114, с.243-244; 121, с.12].

В.П. Грібанов висловив думку, що суб'єктивне право являє собою певну міру можливої поведінки уповноваженої особи, а здійснення ж суб'єктивного права є реалізація цих можливостей [48, с.44].

Зміст суб'єктивного права визначається законом. Зміст суб'єктивного цивільного права є настільки широким, що його реалізація здійснюється за допомогою безмежного кола фактичних дій уповноваженої особи. Закон або прямо пропонує уповноваженій особі певну поведінку, або санкціонує її. Особа ж самостійно, на власний розсуд обирає сферу та способи задоволення своїх інтересів [67, с.104].

Саме з категоріями «свобода» та «інтерес» пов'язана належна реалізація будь-якого цивільного права. Процес реалізації права завжди має вольовий характер і залежить від волі уповноваженої особи. З цього виходить, що співвідношення між поведінкою, що становить зміст суб'єктивного права, і поведінкою, що становить зміст процесу його здійснення, можна представити як співвідношення об'єктивного й суб'єктивного [48, с.44].

Існують два способи здійснення суб'єктивних цивільних прав – юридичні та фактичні дії. Юридичний спосіб включає правочини та інші юридичні дії і є характерним для відносних правовідносин. Фактичний спосіб притаманний абсолютним правовідносинам і є, по суті, активною дією з боку уповноваженої особи [27, с.113].

З огляду на особливості цивільно-правових відносин, процес здійснення цивільних прав за своєю природою тяжіє до нормального, «належного» його плину [161, с.16].

Ефективність здійснення цивільних прав залежить не тільки від їх фактичного змісту. Вона обумовлена тим, наскільки повно зміст таких прав закріплено в нормах, що становлять об'єктивне цивільне право [222, с.26].

Ще римськими юристами підкреслювалася необхідність стимулювання належного здійснення цивільних прав за допомогою юридичних засобів. Римським правом визначалися такі вимоги належного здійснення цивільних прав:

- 1) необхідність здійснення суб'єктивного права з обачністю до осіб, яких воно обмежує або торкається;
- 2) неприпустимість здійснення права без зацікавленості в ньому, тим самим завдаючи незручності і збитки іншим членам суспільства, особливо, якщо поведінка правоволодільца має на меті дошкулити і завдати такої шкоди;
- 3) кваліфікація нездійснення права, коли воно обмежує права інших осіб, як неналежного здійснення суб'єктивного права [161, с.17-28].

Чинне законодавство не містить визначення належного здійснення цивільних прав. Категорія належного здійснення суб'єктивного права формується в доктрині права на основі конституційно-правових та галузевих принципів, закріплених в національному законодавстві та в міжнародно-правових актах. Необхідність і важливість визначення меж здійснення суб'єктивних прав відображено і в такій правовій пам'ятці людства як французька Декларація прав людини й громадянина 1789 року, стаття 4 якої

передбачала: «Свобода полягає в можливості робити все, що не завдає шкоди іншому: таким чином, здійснення природних прав кожної людини обмежено лише тими межами, які забезпечують іншим членам суспільства користування тими ж правами. Межі ці можуть бути визначені тільки законом» [51].

Уперше згаданий в Декларації прав людини і громадянина 1789 р. принцип здійснення природних прав людини в межах, що забезпечують можливість іншим членам суспільства користуватися своїми правами, в подальшому знайшов свій вияв у Загальній декларації прав людини 1948 р. у вигляді п.2 ст.29:

«При здійсненні своїх прав і свобод кожна людина повинна зазнавати тільки таких обмежень, які встановлені законом виключно з метою забезпечення належного визнання і поваги прав і свобод інших та забезпечення справедливих вимог моралі, громадського порядку і загального добробуту в демократичному суспільстві» [69].

Визначний радянський науковець В.П. Грібанов у монографії «Здійснення та захист цивільних прав» зазначає: «Питання про межі здійснення цивільних прав – це проблема боротьби зі зловживанням цивільними правами» [48, с.20].

Міжнародний принцип належного здійснення суб'єктивного права, на думку О.О. Поротикової, складається з розуміння того, що абсолютний характер суб'єктивного права не означає абсолютності та безконтрольності його здійснення. У свою чергу, належне здійснення суб'єктивного права означає поведінку суб'єкта, що відповідає правовим і моральним нормам, а також обмежується для забезпечення і захисту найважливіших соціальних цінностей [161, с.70-71].

Вимога належного здійснення суб'єктивних прав була ратифікована й у національне законодавство та знайшла своє закріплення у ст. 68 Конституції України, яка передбачає обов'язок неухильно дотримуватися Конституції, не посягати на права і свободи, честь і гідність інших людей.

Належне здійснення цивільного права також має відповідати індивідуальному розумінню соціальних і правових обмежень [35, с.470], оскільки суб'єктивне право – це міра свободи, яка має певні межі, тобто можливості поведінки суб'єкта, але можливості не лише для себе, але «для» і «заради» інших [190, с.66].

Цікавою в цьому контексті є запропонована німецьким вченим П.Лерхе концепція «адекватного балансу інтересів» при здійсненні суб'єктивних прав. На думку вченого, реалізація суб'єктивного права має на меті задоволення інтересу, а при задоволенні інтересів окремих суб'єктів виникає конфлікт інтересів. З метою недопущення конкуренції суб'єктивних прав, межі реалізації права повинні бути визначені таким чином, щоб установити адекватний (розумний, пропорційний) баланс інтересів. Це дозволить кожному суб'єктові задовольнити свій інтерес, користуючись правовим захистом [112, с.235].

Для забезпечення вищезгаданого балансу законодавством передбачено конкретні обмеження. Так, наприклад, обмеження здійснення права власності передбачені ст. 41 Конституції, яка встановлює, що використання права власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі [98]. М.О. Стефанчук, розкриваючи поняття обмежень здійснення суб'єктивних цивільних прав, вважає, що до таких обмежень відносяться поведінка інших осіб, дії компетентних органів, що «наділені владними повноваженнями, які направлені на унеможливлення здійснення особами своїх суб'єктивних прав повною мірою» [214, с.34].

На думку укладників підручника «Цивільне право» [235] критеріями належного здійснення цивільного права можуть вважатися вимоги щодо відповідності поведінки уповноваженої особи законодавчим та договірним положенням; врахування публічного інтересу і моральних засад суспільства; відсутність зловживання правом.

До сих пір дискусійним залишається питання відповідності належного здійснення цивільних прав критерію відповідності законодавству. Ще М.М. Агарков висловлював думку, що здійснення права не може бути протиправним [7, с.427]. Із логікою науковця важко не погодитися, адже повертаючись до вищезазначеного, право має зміст для конкретного власника при наявності відповідного повноваження та об'єкта права. Якщо ж поведінка особи порушує норми законодавства, вона не може виступати здійсненням права, адже право, здійснення якого є протизаконним не могло існувати. М.В. Самойлова зазначає, що неправомірного здійснення права бути не може, і той, хто припускає таку можливість, допускає очевидну логічну суперечливість, оскільки не може бути «незаконного права» [201].

М.С. Малєїн зазначає, що «ніхто не може користуватися правом для порушення інтересів інших. Але для цього необхідно, насамперед, щоб норми об'єктивного права виключали таку можливість. Норми законодавства не можуть і не повинні надавати суб'єктам такі права, використання яких завдало б шкоду іншим громадянам, організаціям і державі. При такому правовому регулюванні зловживання правом виключається. А якщо при відповідних умовах у процесі застосування права все-таки виявиться колізія інтересів, те це свідчить про необхідність зміни й удосконалення законодавства» [116, с.42].

У межах цього підходу науковці визначають здійснення суб'єктивних цивільних прав як використання у встановлених межах, наданих правовими актами, договорами і т.ін. можливостей, закладених у цивільному праві. Однак, у випадку застосування такого підходу здійснення права не може бути неналежним, і не існує збірної категорії для визначення протиправної чи суперечливої суспільним інтересам поведінки суб'єктів права. Виділення ж такої категорії має практичне значення для подальшого вдосконалення чинного законодавства та юридичної практики.

На нашу думку, можлива низка варіантів характеристики неналежного здійснення права – присвоєння чужого права, перевищення меж свого права,

поведінка поза межами права або зловживання правом. При порушенні норми права суб'єкт права виходить за межі об'єктивного права, а при зловживанні правом – за межі здійснення права. Належне ж здійснення суб'єктивного права забезпечує безперешкодне користування своїми правами, тобто гарантує суб'єкту свободу поведінки, яка розповсюджується лише до тієї межі, з якої починається свобода інших осіб. Зловживання цією свободою становить соціально-правову природу неналежного здійснення права.

Однією з базисних характеристик належного здійснення суб'єктивного права виступають межі здійснення суб'єктивного права. О.І. Шаповалова вважає, що межами здійснення цивільних прав встановлюються заборона або обмеження цивільних прав особи [250, с.200]. Питання меж здійснення суб'єктивного права широко досліджувалося в літературі, однак дана проблема не є вирішеною остаточно. Невирішеним залишається питання визначення меж здійснення суб'єктивного цивільного права. Відповідно до ч. 1 ст. 13 ЦК України здійснення цивільних прав проходить у межах, які можуть визначатися договором або актами цивільного законодавства поки це не суперечить інтересам інших осіб і публічним інтересам [239].

У науці цивільного права немає єдино прийнятого визначення меж здійснення суб'єктивного цивільного права. Питанням визначення меж здійснення прав присвячено роботи М.М. Агаркова, С.Н. Братуся, О.С. Іоффе, М.В. Самойлова, М.І. Цукерман та багатьох інших.

М.М. Агарков обґрунтовував необхідність введення в цивільне законодавство поняття меж здійснення суб'єктивних прав з метою заборони зловживання правом [1, с.428]. В.І. Ємельянов критично ставиться до введення в законодавство терміна «межі здійснення суб'єктивного права». На думку вченого, суб'єктивне право є ідеальною моделлю дозволеної поведінки, яка визначається всією сукупністю правових норм, що впливають на обсяг суб'єктивного права. Здійснення ж суб'єктивного права є здійсненням особою реальних дій, що відповідають змісту права та не

виходять за міру дозволеного, тобто за межі права. Таким чином, вчений приходиться до висновку про недоцільність введення в законодавство поняття меж здійснення цивільних прав через те, що дана категорія є тотожною до меж суб'єктивного права [64, с.14–15].

Одним із дискусійних питань у науці цивільного права залишається необхідність виділення меж здійснення права поряд з межами самого суб'єктивного права. Так, наприклад, Б.В. Горбась вважає, що межі здійснення суб'єктивного права співпадають з межами самого суб'єктивного права, адже межі здійснення суб'єктивного цивільного права обмежують коло тих дій, які може вчинити уповноважена особа в межах цього права [45, с.10].

О.Я. Рогач виступає з критикою такого підходу, доводячи, що межі суб'єктивного права та межі здійснення суб'єктивного права не завжди співпадають. На думку вченого, «порушуючи межі здійснення суб'єктивного права, особа діє у межах змісту суб'єктивного права, а її поведінка розцінюється як зловживання правом. Порушуючи ж межі суб'єктивного права, особа виходить за межі самого права, оскільки такі дії лежатимуть поза правом, вона перестає бути суб'єктом, уповноваженою особою, і така поведінка не може розглядатися як зловживання правом». Таким чином дослідник доводить, що зміст суб'єктивного права не є межею його здійснення [193, с.145].

У свою чергу О.О. Малиновський наводить приклади, коли межі суб'єктивного права й межі його здійснення збігаються за ініціативою законодавця [117], однак такі випадки лише підтверджують позицію О.Я. Рогача, оскільки таке обмеження здійснюється свідомо для звуження потенційних меж здійснення суб'єктивного права.

Зазвичай роль меж здійснення суб'єктивного права розкривається крізь призму ролі самого права. С.Н. Братусь під критерієм визначення меж здійснення суб'єктивних прав розумів здійснення права у відповідності до його призначення [23, с.82]. О.С. Іоффе також вважав, що межі здійснення

цивільних прав впливають з їх цільового призначення [80, с.311]. В.О. Рясенцев, розглядаючи випадки, коли формально закон не порушено, але дії не узгоджуються з моральними принципами суспільства та суспільними інтересами, вважав, що право здійснюється усупереч до свого призначення [197, с.8].

О.О. Поротікова, досліджуючи роль і значення меж дійснення суб'єктивних цивільних прав, доводить, що останні є обмежуючими стимулами, які «формують інформаційно-психологічну установку для учасників цивільного обороту, направляючи їх діяльність у потрібному суспільству напрямку» та «покликані здійснити зовнішній упорядковуючий вплив на мотивацію, способи, засоби і характер використання закладених у змісті суб'єктивного цивільного права можливостей» [160, с.86]. Науковиця доводить, що юридичне значення меж здійснення прав проявляється у превентивній дії на суб'єктів права та у тому, що «доказане недотримання особою, при здійсненні належного їй права, хоча б однієї зі встановлених меж, означатиме неправомірність і суспільну небезпеку такої поведінки, тобто здійснення такою особою зловживання права» [160, с.127].

На думку Є.М. Тужилової, межі здійснення суб'єктивного цивільного права являють собою сукупність критеріїв, які чітко обмежують обсяг дозволеної поведінки, але при цьому не регламентують детально окремі варіанти здійснення такого права [70, с.89].

На думку Д.В. Горбася, «вид і міра допустимої поведінки суб'єкта права визначається межами конкретно взятого його суб'єктивного цивільного права. Саме межі суб'єктивного права вказують, де початок цього права і де його кінець, та визначають коло тих дій, які може вчинити носій цього права, а також умови, за яких ці дії можуть вчинятися. Межі одних суб'єктивних цивільних прав можуть бути детально регламентовані нормою права, інших взагалі прямо не відображатися в законодавстві та визначалися лише на підставі загальних принципів цивільного права. Але свої межі мають усі без виключення суб'єктивні цивільні права. Доки особа діє в межах

наданого їй суб'єктивного цивільного права, її поведінку слід вважати правомірною» [45, с.9-10].

О.Я. Рогач визначає межі здійснення суб'єктивних прав як різновид правових обмежень, які виступають правовою гарантією забезпечення свободи поведінки індивіда. Їх встановлення направлене «на звуження сфери розсуду уповноваженого суб'єкта, що полягає у зменшенні кількості варіантів дозволеної правовими нормами поведінки суб'єкта правовідносин або її повної заборони у випадку недотримання таким суб'єктом юридичної свободи інших учасників правовідносин та інших обмежувальних критеріїв здійснення суб'єктивних прав» [194, с.790].

О.І. Шаповалова під межами здійснення пропонує розуміти передбачені законом або договором рамки, за якими починаються права іншої особи, спричиняється шкода або порушуються імперативні норми об'єктивного права, або моральні засади суспільства [250, с.200].

М.О. Стефанчук, визначаючи межі здійснення права відносить до останніх «всі ті можливості, які особа здатна для себе набути у зв'язку з юридичним закріпленням її прав». Під межами здійснення цивільного права науковець пропонує розуміти передбачені актами цивільного законодавства чи правочином способи, якими управомочена особа може набути ті можливості, що містяться в юридичному закріпленні цих прав. [214, с.34].

В.П. Грібанов серед прикладів меж здійснення права називає наступні:

- 1) суб'єктні межі, які визначаються межами дієздатності;
- 2) часові межі, які визначаються строками здійснення права;
- 3) вимоги здійснення суб'єктивних цивільних прав у відповідності до їх призначення;
- 4) належні способи здійснення права;
- 5) засоби примусового здійснення чи захисту її суб'єктивного права (необхідна оборона, підвідомчість спору тощо) [48, с.45–50].

О.О. Поротікова пропонує поділяти межі здійснення цивільних прав на універсальні, які поширюються на всі без винятку суб'єктивні цивільні права,

обмежуючи реалізацію будь-якого суб'єктивного права в рамках будь-яких правовідносин, тобто володіють ознакою везагальності) та спеціальні, які передбачаються законодавцем щодо конкретного виду цивільних прав, обмежують використання прав за умови прямого закріплення в нормах окремого інституту [160, с.98–127].

М.О. Стефанчук наводить власну класифікацію меж здійснення суб'єктивних цивільних прав. Автор пропонує види меж за такими критеріями:

- 1) за формою вираження: визначені актами цивільного законодавства і визначені правочином;
- 2) за колом осіб: загальні, спеціальні та індивідуальні;
- 3) за часом: безстрокові та тимчасові;
- 4) за обсягом суб'єктивних цивільних прав щодо яких встановлюються межі: універсальні, групові і одиничні;
- 5) за ступенем визначеності на: абсолютно та відносно визначені;
- 6) за юридичною значимістю волі особи на: імперативні та диспозитивні [215, с.8].

Найбільш вдалою виглядає класифікація меж здійснення суб'єктивних прав, представлена О.Я. Рогачем. Автор пропонує два критерії для поділу меж здійснення права на види: нормативно-правове закріплення останніх та характер їх прояву.

У залежності від нормативно-правового закріплення меж здійснення суб'єктивних прав виділяються абсолютні межі, які збігаються з межами суб'єктивного права в силу імперативного методу правового регулювання меж суб'єктивного права, та відносні межі, які регламентують можливість суб'єкта використовувати надане йому право на власний розсуд.

За характером свого прояву межі здійснення суб'єктивних прав можуть розглядатися в об'єктивному та суб'єктивному сенсі. В об'єктивному сенсі вони являють собою зовнішні межі здійснення суб'єктивних прав, загальні принципи реалізації права суб'єктом. З огляду на транзитивність

властивостей зовнішніх меж, вони можуть бути умовно поділені на загальні та галузеві відповідно до класифікації принципів права. До загальних зовнішніх меж здійснення права включаються дотримання свободи, прав та інтересів інших осіб при здійсненні права; здійснення права відповідно до його призначення. Галузеві зовнішні межі здійснення права «встановлюються залежно від особливостей нормативного регулювання суспільних відносин та складають предмет окремо взятої галузі. Вони також можуть характеризуватися як галузеві та/або міжгалузеві принципи права [193, с.147]. До останніх відносяться добросовісність; розумність; справедливість.

У суб'єктивному ж сенсі маються на увазі внутрішні межі здійснення суб'єктивного права, які співпадають з межами зовнішнього розсуду правонаділеного суб'єкта. Дослідники цього питання відносять такі межі до суб'єктивної (психологічної) сторони поведінки правонаділеного суб'єкта [191, с.763–764]. До внутрішніх меж здійснення суб'єктивного права відносяться права, свободи та інтереси, а також добросовісність, розумність, справедливість в їх суб'єктивному значенні.

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 конртаверсійність підходів, що застосовувалися вченими для такого розмежування.

Однак, слід звернути увагу на ту обставину, що при характеристиці ситуації зловживання правом, необхідно враховувати не лише об'єктивні моменти, в даному випадку порушення меж здійснення суб'єктивного права, але й суб'єктивні моменти, а саме: направленість зовнішнього розсуду суб'єкта правовідносин, який безпосередньо пов'язаний зі здійсненням права та полягає в реалізації суб'єктом правовідносин суб'єктивного права, тобто тих можливостей, які надані йому позитивним правом. Саме здійснюючи зовнішній розсуд, суб'єкт може зловживати правом. Тому в цій ситуації слід

враховувати межі розсуду суб'єкта правовідносин, які є суб'єктивними, внутрішніми, спеціальними межами, межами його особистої, індивідуальної свободи, які поряд із об'єктивними, зовнішніми межами утворюють єдиний зміст суб'єктивного права.

РОЗДІЛ 2. ПОНЯТТЯ ТА ПРИРОДА ПРАВА НА ЗАБУДОВУ

2.1. Поняття і юридична природа забудови

Будівництво об'єктів різного призначення – невід'ємна складова буття сучасної людини. Так галузь будівництва є базовою на макроекономічному рівні, її стан свідчить про розвиток конкретного суспільства. Практично кожна людина за життя стикається з потребою збудування певного архітектурного об'єкта або вдається до придбання об'єкта будівництва.

Особливого значення врегулювання відносин щодо здійснення будівництва набуває в місцях щільної забудови та компактного проживання населення – в містах та селищах. Ю.В. Кондратенко, підкреслюючи, що місто є єдиним і складним соціально-економічним утворенням, називає єдиною метою використання земель у межах міста, створення найбільш сприятливих умов для проживання міських жителів, що включає належну охорону довкілля, забезпечення оптимальної забудови міських територій різними об'єктами, розвиток житлово-комунальної і соціальної інфраструктури, що відповідає б потребам населення і міського господарства [96, с.472].

Коректне та однозначне з'ясування змісту поняття «збудова» важливе для ефективної реалізації нормативних приписів, що регулюють питання реалізації цивільного права на збудову. Отже, в контексті даної роботи необхідно визначитися, який зміст вкладається в поняття «збудова» в науці цивільного права, який підхід використовується до визначення даної категорії в цивільному законодавстві.

Теоретичні дослідження сутності забудови як форми реалізації суб'єктивного цивільного права на збудову майже відсутні. У той же час господарсько-правові аспекти сутності забудови досліджувалися О. Квасницькою, адміністративно-правові – Р. Ярошевською, П. П'ятковим, А. Романенко, земельно-правові – О. Павленком, Д. Федчишиним.

Категорія «збудова» широко вживається в текстах нормативно-правових актів, однак зміст, що вкладається у дане поняття, не є очевидним.

О. Квасницька доводить, що «забудова» є комплексною категорією, оскільки одночасно застосовується в галузях земельного, цивільного, господарського, адміністративного права. На думку дослідниці, правова природа забудови не може бути розглянута лише в контексті цивільного, земельного законодавства або законодавства про охорону культурної спадщини [90, с.67].

Слід зазначити, що в галузевому законодавстві немає єдності категоріального апарату, про що свідчить критична відмінність обсягу поняття «забудова» в галузях публічного і приватного права. 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.

Термін «забудова» широко використовується і в цивільному законодавстві. Ч.1 ст. 375 ЦК України визначає загальні засади здійснення права власника земельної ділянки на забудову, а саме «власник земельної ділянки має право не тільки зводити на ній будівлі та споруди, а й створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам» [239]. Надалі ст. 395 ЦК України, врегульовуючи перелік речових прав, називає право користування чужою земельною ділянкою для забудови; у ст. 413 ЦК України визначено підстави виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Одночасно ст. 90 ЗК закріплює право власників земельних ділянок зводити житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Також в ЗК України згадується «житлова та громадська забудова» (ст. 38) [76].

Отже, в цивільному законодавстві закріплено суб'єктивне право забудови земельної ділянки (власної або чужої) з різним переліком об'єктів

даного права, однак не визначено обсяг самого поняття забудови. Одночасно в літературі відмічається, що як Цивільний, так і Земельний кодекси, розкриваючи зміст «права на забудову земельної ділянки», не враховують норми містобудівного законодавства [90, с.68], що свідчить про неузгодженість норм профільних законодавчих актів у цій сфері.

Слід зазначити, що профільний Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» серед закріплених у ст.1 термінів не називає і не розкриває значення категорії «збудова» [73]. Не містив визначення забудови і попередній Закон «Про планування та забудову територій» [72].

Згідно положень чинного законодавства, збудова включається до обсягу поняття «архітектурна діяльність» поряд із благоустроєм територій [71], ототожнюється з будівництвом або визнається формою користування правом на землю.

Відповідно до визначень, що надаються в академічних словниках української мови, під збудовою розуміється «спорудження будівель на якій-небудь ділянці» [210; 8]. Залежно від функціонального призначення забудови, характеру ділянок, орієнтації, розпланування, віку створення будівель виділяють: житлову і виробничу, малоповерхову, багатоповерхову і змішану, квартальну і вільну, рядкову і периметральну, історичну і традиційну, регулярну і іррегулярну, меридіональну і широтну, суцільну і садибну забудови тощо [68].

Ст. 23 Закону України «Про планування та забудову територій», що втратив чинність, передбачала, що збудова територій є здійсненням нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств [72]. Однак, стрімкий технологічний прогрес постійно змінює уявлення людей про сутність поняття «збудова».

Поряд з терміном «збудова» в законодавстві та наукових роботах нерідко зустрічаємо й категорію «будівництво». Будівництво в загальному сенсі – це зведення архітектурного об'єкта, який у разі його відповідності

проекту, вимогам будівельних норм, державних стандартів, норм і правил приймається в експлуатацію і підлягає реєстрації [204].

Аналіз публікацій з проблематики теми свідчить, що в юридичній літературі забудова та будівництво нерідко використовуються як синоніми (наприклад, «земельний закон не виділяє пріоритетність житлового будівництва чи громадської забудови» [223, с.268]; «право на будівництво нерухомого майна (збудову) мають власники земельних ділянок» [206, с.144]). У свою чергу О. Квасницька зазначає, що зміст забудови включає не тільки розміщення об'єктів будівництва, а й здійснення будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування існуючих об'єктів містобудування та технічне переоснащення підприємств [90, с.69], а отже будівництво об'єктів є лише складовою забудови.

Немає однозначності у співвідношенні цих понять і в чинному законодавстві. Так, згідно ст.1 Закону України «Про архітектурну діяльність» під архітектурною діяльністю розуміється «діяльність по створенню об'єктів архітектури, яка включає творчий процес пошуку архітектурного рішення та його втілення, координацію дій учасників розроблення всіх складових частин проектів з планування, забудови і благоустрою територій, будівництва (нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту) будівель і споруд, здійснення архітектурно-будівельного контролю і авторського нагляду за їх будівництвом, а також здійснення науково-дослідної та викладацької роботи у цій сфері» [71].

Забудова і будівництво розглядаються законодавцем як окремі складові архітектурної діяльності в Україні. Так, ст. 4 Закону «Про архітектурну діяльність» визначає будівництво як складову частину комплексу робіт, пов'язаних із створенням об'єкта архітектури, що охоплює нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт об'єкта. Свідоме обрання такого підходу законодавцем підтверджується і текстом ст.10. цього ж Закону, згідно якої «для забезпечення під час забудови територій, розміщення і будівництва об'єктів архітектури, додержання суб'єктами

архітектурної діяльності затвердженої містобудівної та іншої проектною документації, вимог вихідних даних, а також з метою захисту державою прав споживачів будівельної продукції здійснюється в установленому законодавством порядку державний архітектурно-будівельний контроль та нагляд» [71].

Згідно ст. 23 Закону України «Про планування та забудову територій» у поняття будівництво включається також, крім зазначеного, і впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічне переоснащення підприємств [72]. У наказі Міністерства фінансів України «Про затвердження положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти» від 28.04.2001 р. № 2055 будівництво визначено як «спорудження нового об'єкта, реконструкцію, розширення, добудову, реставрацію і ремонт об'єктів» [176].

Закон України «Про основи містобудування» для цілей врегулювання містобудівної діяльності використовує категорію «містобудування», включаючи в нього прогнозування розвитку населених пунктів і територій, планування, забудову та інше використання територій, проектування, будівництво об'єктів містобудування, спорудження інших об'єктів, реконструкцію історичних населених пунктів при збереженні традиційного характеру середовища, реставрацію та реабілітацію об'єктів культурної спадщини, створення інженерної та транспортної інфраструктури.

У підзаконних актах, таких як Державні будівельні норми (ДБН Б.1.1-14:2012, Склад та зміст детального плану території) під забудовою території розуміється розміщення будинків і споруд із зображенням їх на кресленні з зазначенням основних характеристик за функціональним призначенням (житлова, виробнича, багатофункціональна, громадська, курортна, оздоровча, дачна тощо), планувально-просторових особливостей (блокована, садибна, багатоквартирна тощо) та поверховості (висотна, багатоповерхова, середньоповерхова, малоповерхова або з зазначенням конкретної поверховості) [56].

Згідно Державних будівельних норм України (ДБН В.2.2-15-2005) малоповерхова забудова – забудова території одно-, дво-, триповерховими житловими будинками різних типів.

Серед причин неузгодженості термінології перш за все необхідно виділити збереження пережитків радянського підходу до забудови, монополію на визначення обсягів, принципів здійснення та форми якої мала держава. Через це діяльність із забудови фактично отримала окремі правові режими в залежності від суб'єкта забудови. Так, індивідуальне житлове будівництво, здійснене фізичними особами, капітальне будівництво в містах та забудова, що здійснюється суб'єктами комунальної і державної влади (в тому числі, будівництво доріг, комунікацій тощо) отримало фактично самостійні правові режими, які існують у відриві від загальних норм цивільного права щодо здійснення права на забудову.

Невпорядкованість термінології, що її використовують окремі акти, призводить до негативних наслідків, серед яких наступні:

- неможливість однозначного визначення сфери відносин, на які поширюється законодавство у сфері забудови, в тому числі будівельні норми, норми щодо дозвільних та узгоджувальних процедур. Так, наприклад, спірним видається визначення об'єктів нерухомості, які можуть бути зведені в результаті забудови. Так, згідно Методичних рекомендацій стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджені наказом Мін'юсту України від 14 квітня 2009 року № 660/56 асфальтобетонне покриття як об'єкт капітального типу, який фактично не може використовуватись без відділення від верхнього шару ґрунту, не вважається об'єктом нерухомості, а отже, виникає питання, чи є асфальтобетонне покриття об'єктом забудови;
- порушення ієрархії нормативно-правових актів, коли конкретні норми і принципи законодавчого акта не враховуються при

- регулюванні відносин у 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.

Отже, в галузях публічного права перш за все йдеться 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.

За результатами узагальнення законодавчих приписів збудова є діяльністю, результатом якої є створення нового об'єкта нерухомого майна, яка складається з таких стадій (етапів):

- 1) придбання земельної ділянки у власність чи у користування під збудову або зміна її цільового призначення у разі необхідності;
- 2) отримання дозвільної документації;
- 3) власне будівництво;
- 4) введення об'єкта будівництва в експлуатацію [221].

У 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.

Право на забудову – це суб’єктивне право учасника цивільних відносин на побудову будівель і споруд на земельній ділянці. Згідно ч. 1 ст. 375 Цивільного кодексу України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Відповідно до ч.1 ст. 413 ЦК України, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій) [239].

Отже, вітчизняний законодавець виділяє дві правові категорії:

1) право забудови на власній земельній ділянці (тобто такій, що належить самому забудовнику);

2) право забудови на чужій земельній ділянці – наданій в оренду (ст. 792 ЦК України, глава 15 ЗК України, Закон «Про оренду землі») або як суперфіцій (глава 34 ЦК України).

Обидві категорії охоплюються ширшим за змістом поняттям – право на забудову.

Право на забудову – це суб’єктивне цивільне право (забезпечена законодавчо можливість і реальна здатність особи, наділеної правом) зводити на земельній ділянці будівлі та споруди різного призначення та здійснювати перебудову останніх. Забудову як таку слід розглядати як процес (комплекс юридично значущих дій), а власне зведену споруду чи будівлю як об’єкт відповідних правовідносин.

Більш ніж півсторіччя панування радянської правової системи на українських землях зумовлювало відсутність будь-якої можливості існування права забудови власної земельної ділянки. У той же час після отримання нашою державою незалежності та перегляду застарілих базових положень радянського права, констатуємо появу та еволюцію цілої системи суспільних відносин, пов’язаних з реалізацією права забудови землі, а отже, сучасна наука цивільного права потребує досліджень саме за цією проблематикою.

Як вже зазначалося, право на забудову знайшло своє місце ще в римському праві, включаючи його до складу майнових прав осіб.

За уявленнями римських юристів, речі розглядалися у трьох значеннях: в найбільш загальному, широкому розумінні – все існуюче в матеріальному оточенні; у вузькому – все, що може бути предметом правовідносин між особами; у найбільш вузькому – все, що уявляється предметом майнових прав, зокрема речових і зобов'язальних. Хоча розподіл майнових прав на речові і зобов'язальні римськими юристами прямо не проводився, адже розмежування речових і зобов'язальних прав було вироблено в пізніший період, однак можна констатувати, що римське право визнавало наявність абсолютних речових прав та відносних прав.

Речові права – це права, що забезпечують задоволення інтересів правонаділеного суб'єкта шляхом безпосереднього впливу на річ, яка перебуває у сфері його впливу. Для речових прав кваліфікаційним критерієм є факт панування особи над об'єктом (режим присвоєння) [228, с.283].

До речових прав римське право відносило такі: володіння, право власності, сервітути та інші права на чужі речі. Структура системи речових прав майже не зазнала змін з часів Римського права і є сьогодні однаковою для всієї континентальної системи права [26, с.37]. Не є виключенням і Україна. Однак, сучасна парадигма розуміння речових прав в Україні включає надбання дореволюційного цивільного права, цивільного права радянського періоду (зокрема щодо прав оперативного управління та господарського відання), та адаптовані напрацювання зарубіжних країн, передусім Франції та Німеччини [227, с.121].

На перший погляд, сучасну систему речових прав за чинним цивільним законодавством складають два основні правові інститути: право власності і права на чуже майно. У той же час, ще під час прийняття чинного ЦК України, С.О. Погрібний зауважив відсутність узгодженості між назвою книги третьої ЦК «Право власності та інші речові права» і назвою її другого розділу «Права на чуже майно». За логікою законодавця, права на чуже

майно і є тими самими «іншими речовими правами», однак, як слушно зауважив дослідник, дані категорії відрізняються «і тим, що вони належать до різних традицій права, і тим, що вони взагалі є різнооб'ємними категоріями» [151, с.84].

Ще Г.Ф. Шершеневич відносив право забудови до речових, відчужуваних та успадкованих прав [254, с.411]. Відомий правник мав на увазі саме забудову на чужій ділянці, а на сьогоднішній день загальноновизнаним є включення суперфіцію до переліку речових прав і поширення на нього ознак останніх.

Будівництво архітектурних об'єктів пов'язане із залученням значного обсягу інвестицій, що нерідко вимушує забудовника звертатися до фінансових установ для отримання кредитних коштів для здійснення забудови. У практиці європейських країн у такому випадку виплата кредиту забезпечена самим правом забудови чужої земельної ділянки і його приналежністю у вигляді побудованого будинку [259, с.215]. Прогресивним є врахування у вітчизняному цивільному законодавстві досвіду європейських країн у питанні можливості забезпечення кредитного договору, окрім земельних ділянок (сформованих у встановленому законом порядку як окремий виділений у натурі об'єкт права власності осіб, можуть бути відчужені, і на які відповідно до законодавства може бути звернене стягнення) й інших прав на землю (ст. 572 ЦК України, ст. 133 ЗК України). Так, суперфіцій як речове право може передаватися в заставу так само, як інші речі. Така можливість повинна бути оцінена позитивно і економічно привабливо для інвесторів, у свою чергу, право забудови чужої земельної ділянки має економічну цінність і може бути реалізоване для одержання задоволення за рахунок його реалізації переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

Право на забудову, крім основного об'єму правомочностей з побудови архітектурних об'єктів на земельній ділянці, містить також правомочність

передачі даного права іншому суб'єкту цивільного права. Постає закономірне питання, чи є прийнятною довільна передача цього права третій стороні у випадку виникнення даного права на основі суперфіцію. Беручи до уваги договірний характер визначення умов реалізації суперфіцію, наявність чи відсутність даної правомочності, а також її межі повинні визначатися в договірному порядку. Отже по суті, визначення долі даної правомочності кореспондує з правомочністю власника землі в будь-якому випадку. Дана особливість визначає відмінності у правовому статусі власника землі та суперфіціарія [159, с. 79].

Однак, як вже зазначалося раніше, право на забудову не обмежується лише правом на забудову чужої земельної ділянки. У той же час доктринальне вирішення питання щодо визначення місця права на забудову в системі майнових цивільних прав має практичне значення як для визначення форм і способів реалізації, захисту та відчуження даного права, так і для уніфікації та вдосконалення окремих галузей чинного законодавства, що регулюють діяльність забудови.

Отже, право на забудову – це суб'єктивне цивільне право (забезпечена законодавчо можливість і реальна здатність особи, наділеної правом) зводити на земельній ділянці будівлі та споруди різного призначення та здійснювати перебудову останніх. Забудову ми можемо розглядати як процес (комплекс юридично значущих дій), а власне зведену споруду чи будівлю як об'єкт відповідних правовідносин.

2.2. Відмежування будівництва від суміжних відносин

Як вже було зазначено раніше, діяльність забудови передбачає складну систему відносин, пов'язану з будівництвом нових будівель і споруд, а також зміни існуючих об'єктів нерухомості. Для визначення сутності забудови ще одним важливим для науки цивільного права питанням є з'ясування співвідношення будівництва та реконструкції, що особливо актуалізується в

контексті реєстрації права власності на реконструйований об'єкт будівництва.

Реконструкція – це суттєва реорганізація, поліпшення чого-небудь, перебудова за новими принципами. Під реконструкцією в цивільному праві розуміється перебудова введеного в експлуатацію в установленому порядку об'єкта будівництва, а під реконструйованим об'єктом нерухомості зазвичай розуміється будівля або споруда, створена в результаті комплексу будівельних заходів, пов'язаних зі зміною основних техніко-економічних показників чи призначення будівлі або споруди з метою поліпшення умов проживання, якості обслуговування, кількісних та/або якісних характеристик майна [86]. У доктрині цивільного права поширеною є думка, що реконструкція з огляду на її суть є підставою появи нового об'єкта нерухомості [9; 86].

В якості аргументів доцільності використання такого підходу до визначення природи реконструйованого об'єкта зазвичай застосовуються висновки щодо значних змін технічних показників об'єкта, як зовнішніх, так і внутрішніх, а отже, фактичне створення об'єкта, що раніше не існував. Додатково також відмічається, що порядок реєстрації прав на реконструйований об'єкт нерухомості є аналогічним порядку реєстрації прав на новозбудоване майно, а сама реконструкція вимагає проходження аналогічних з новоствореними об'єктами дозвільних процедур [12, с.56–62].

Підтвердження слушності застосування такої логіки можна знайти в законодавстві, яким не розрізняються порядки реєстрації прав щодо новозбудованого та реконструйованого нерухомого майна. Так, згідно ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [174] фізичним та юридичним особам видається свідоцтво про право власності на нерухоме майно на новозбудовані або реконструйовані об'єкти нерухомого майна, що підтверджує виникнення права власності під час здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно. П. 46 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх

обтяжень [163] визначає, що процедура державної реєстрації прав із подальшою видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно проводиться у зв'язку з набуттям права власності на новозбудовані чи реконструйовані об'єкти нерухомого майна.

Іншої думки додержуються С.О. Зубков та В.В. Холод у своїх дисертаційних дослідженнях [79; 232]. На думку дослідників, новозбудований та реконструйований об'єкт нерухомості є різними об'єктами права. Зокрема, під новозбудованим об'єктом нерухомості С.О. Зубковим пропонується розуміти такий об'єкт, що був створений без прив'язки до іншого, вже існуючого нерухомого майна, без використання його складових структурних елементів [79]. Реконструйованим об'єктом нерухомого майна, за логікою дослідників, слід вважати існуючий об'єкт нерухомості, який внаслідок проведення комплексу будівельних робіт та організаційно-технічних заходів власником нерухомості зазнав значних технічних змін (будівельний об'єм, загальна площа, корисна площа, житлова площа тощо) [232].

Оскільки не можна визнавати новозбудованим нерухомим майном об'єкт нерухомого майна, що являє собою вже існуючий об'єкт нерухомості зі зміненими (хай навіть і суттєво) зовнішніми та внутрішніми параметрами (реконструйоване нерухоме майно), відповідно немає підстав і для видання нового свідоцтва про право власності на цей об'єкт. Він вважає, що, у випадку реконструкції нерухомого об'єкта, повинні вноситися лише зміни до технічної документації даного об'єкта [79].

Ототожнення новозбудованого нерухомого майна та реконструйованого нерухомого майна пов'язане з відсутністю в законодавстві України чітких визначень даних понять. У Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень застосовуються поняття «новозбудований об'єкт нерухомого майна», «реконструйований об'єкт нерухомого майна» (п. 29, 44, 46, 47, 49). Однак визначення даних категорій

Порядок не містить, лише у п. 1 дії з реконструкції поряд із реставрацією та капітальним ремонтом охоплюється єдиним терміном – реконструкція.

У документах, що регламентують будівельну й архітектурну діяльність, поняття новозбудованого та реконструйованого об'єктів нерухомого майна також не закріплені, а визначено поняття діяльності, в результаті якої дані об'єкти з'являються – будівництва та реконструкції. Згідно до ч. 3 ст. 10 вже згадуваного в попередньому розділі Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» будівництво поєднує роботи зі здійснення нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту об'єктів будівництва [182]. Таким чином, реконструкція є напрямком будівництва і має майже всі характерні риси, притаманні звичайному будівельному процесу.

У той же час із технічної точки зору реконструкція має й певні відмінності, що не притаманні новому будівництву. Згідно з Державними будівельними нормами (ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво» [53]) реконструкцією є перебудова введених в експлуатацію в установленому порядку об'єкту будівництва, що передбачає зміну його геометричних розмірів та/або функціонального призначення, в наслідок чого відбувається зміна основних техніко-економічних показників (кількість продукції, потужність тощо), забезпечується удосконалення виробництва, підвищення його техніко-економічного рівня та якості продукції, що виготовляється, поліпшення умов експлуатації та якості послуг. Тобто, зміни конструкції є незначними, порівняно з попередніми характеристиками об'єкта, однак слід визнати, що попередній об'єкт нерухомого майна все одно перестає існувати і виникає новий – реконструйований об'єкт нерухомого майна.

У зв'язку з наведеним, викликає певне заперечення висловлена точка зору про те, що у випадку реконструкції нерухомого об'єкта повинні вноситися лише зміни до технічної документації даного об'єкта [163].

У той же час неможливо говорити, що будь-які проведені зміни в характеристиці об'єкта є підставою реєстрації прав на новий об'єкт. Практика показує, що зміни об'єкта нерухомого майна можуть відбуватися не лише в результаті реконструкції, але й у процесі капітального ремонту, який хоча за п. 1 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і віднесений до напряму реконструкції, відповідно ж до ДБН А.2.2-3-2012 направлений на збереження об'єкта в його попередній якості – «без зміни його функціонального призначення та зовнішніх геометричних розривів» [53]. У цих випадках зміни характеристик об'єкта після проведення капітального ремонту не свідчать про створення нового об'єкта, і тому відомості про це може бути внесено до Державного реєстру речових прав як запис про зміни, які не пов'язані з проведенням державної реєстрації прав.

Аналогічної думки дотримується і Вищий господарський суд України, який у своєму рішенні зазначив, що здійснення реконструкції внутрішніх приміщень (нежитлового приміщення) у ході капітального ремонту в межах капітальної будівлі не створює нову річ, а лише її поліпшує [168]. Логіка щодо відсутності у випадку капітального ремонту підстав для виникнення новоствореного об'єкта, використана судом, виглядає цілком достатньою для обґрунтування висновку про відсутність прав щодо нього. Однак, сумніви викликає необґрунтоване віднесення даного процесу до реконструкції, оскільки за результатами проведених будівельних робіт не відбулося змін характеристик та розмірів об'єкта нерухомості.

Така плутанина у правозастосовній практиці має місце через відсутність у законодавстві чіткого визначення поняття реконструкції (відповідно, й поняття реконструйованого об'єкта нерухомого майна) та його використання поряд із такими поняттями, як реставрація та капітальний ремонт.

Наведене свідчить, що розуміння здійснення реконструкції у значенні, яке передбачено в існуючій на сьогодні редакції п. 1 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що об'єднує

реконструкцію з реставрацією та капітальним ремонтом, призводить до наступної помилки. Так, відповідно до п. 1 зазначеного Порядку сама по собі обставина здійснення реконструкції не може розцінюватися як єдине і достатнє підтвердження факту виникнення або невиникнення нового об'єкта без належного дослідження характеру змін параметрів об'єкта нерухомого майна, аналізу конструктивного і функціонального зв'язку реконструйованого об'єкта із первинно існуючим нерухомим об'єктом.

На наш погляд, здійснення реконструкції необхідно розцінювати як єдине і достатнє підтвердження факту виникнення нового об'єкта у разі підтвердження в результаті проведення технічної інвентаризації наявності відповідних (передбачених ДБН А.2.2-3-2012) змін характеристик (функціонального призначення) чи розмірів об'єкта.

Цивільний кодекс України не містить відповіді на питання, в якому випадку зміна раніше існуючого об'єкта перетворює його на об'єкт, що має статус реконструйованого. Щодо рухомих речей є поняття переробки (ст. 332 ЦК України), проте запропоновані в цій нормі критерії не можуть бути застосовані в більшості випадків створення реконструйованого нерухомого майна.

Оскільки реконструкція є технічною дією, яка призводить до перебудови введених в експлуатацію в установленому порядку об'єктів будівництва, факт здійснення реконструкції та виникнення на її підставі нової речі (реконструйованого нерухомого майна) повинен визначатися не судом, а саме органом технічного обліку.

Наразі чинним законодавством не передбачено проведення обов'язкової технічної інвентаризації всіх об'єктів нерухомого майна. Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» у ч. 3 ст. 15 встановлено, що лише у випадках, передбачених законодавством України, державна реєстрація прав проводиться після технічної інвентаризації об'єкта нерухомого майна, права щодо якого підлягають державній реєстрації.

Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень у п. 29 передбачено, що для проведення державної реєстрації права власності на новозбудований чи реконструйований об'єкт нерухомого майна заявник подає органів державної реєстрації прав технічний паспорт на такий об'єкт.

Отже, відповідно до чинного законодавства, державна реєстрація новозбудованого чи реконструйованого об'єкта нерухомого майна можлива лише за наявності технічного паспорта, який заявник може отримати лише в разі проведення технічної інвентаризації такого об'єкта.

Порядок та методика проведення технічної інвентаризації збудованих (реконструйованих) будинків, допоміжних будівель та споруд встановлені Інструкцією про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затвердженою наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. [85].

Зокрема п. 1.2 Інструкції визначено, що технічна інвентаризація нерухомого майна проводиться перед прийняттям в експлуатацію завершених будівництвом об'єктів, у тому числі після проведення реконструкції та капітального ремонту. Відомості про здійснену реконструкцію чи капітальний ремонт відображаються в технічному описі об'єкта нерухомого майна. Тобто, для проведення державної реєстрації права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна заявник, окрім документів, що зазначені у п. 27, 28 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, технічного паспорта на такий об'єкт, повинен надати документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта.

Отже, право власності на реконструйоване нерухоме майно виникає лише у випадку прийняття такого майна в експлуатацію. Наведене підтверджується і судовою практикою [181]. Звідси різниться й порядок здійснення реєстраційних дій після завершення різного роду будівельних робіт щодо існуючого об'єкта нерухомості.

Такий порядок залежить від того, чи був у результаті саме реконструкції створений новий об'єкт нерухомості з новими характеристиками – реконструйований об'єкт нерухомого майна, який було прийнято в експлуатацію, або існуючий об'єкт всього лише зазнав змін, що не пов'язані зі зміною його характеристик (функціонального призначення) та розмірів, а отже, мала місце реставрація чи капітальний ремонт, або ж інші архітектурно-будівельні роботи.

Якщо в результаті здійснення архітектурно-будівельних робіт відбулася зміна нерухомості, що не спричинила виникнення нового об'єкта нерухомого майна (реставрація, капітальний ремонт тощо), то в опис об'єкта в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на підставі п. 38 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [14] повинні бути внесені зміни. При цьому особливістю внесення змін у відомості про об'єкт нерухомого майна є те, що вони не повинні бути пов'язані з проведенням державної реєстрації прав.

У ч. 1 ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно підтверджує факти виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав. Звідси можна зрозуміти, що під змінами відомостей про нерухоме майно, які не повинні бути пов'язані з проведенням державної реєстрації прав, слід розуміти такі зміни, які не спричиняють виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав.

Якщо ж у результаті реконструкції було створено новий об'єкт нерухомого майна, який було прийнято в експлуатацію, очевидно, що внести його нові характеристики до відомостей про попередній об'єкт, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, реєстраційний орган не має права – необхідна саме реєстрація прав на реконструйований об'єкт нерухомого майна. У такому разі підставою видачі нового свідоцтва про право власності буде не здійснення технічної дії – реконструкції, яке

спричинило зміну характеристик (функціонального призначення) чи розмірів об'єкта нерухомості щодо якого вже існує право власності, а прийняття до експлуатації нового об'єкта нерухомості – реконструйованого об'єкта нерухомого майна. При цьому, якщо раніше в Державний реєстр прав було внесено запис про право на об'єкт до реконструкції, він повинен бути погашений і розділ закритий у зв'язку з ліквідацією об'єкта, а на новий об'єкт відкривається відповідний розділ Державного реєстру прав та вноситься відповідний запис. До того ж до нового розділу Державного реєстру прав повинні вноситися відомості про попередній об'єкт нерухомого майна.

Таким чином, 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. Особливий правовий режим такого об'єкта дозволяє зробити висновок про необхідність закріплення в законодавстві критеріїв реконструкції нерухомих об'єктів, що дозволять віднести об'єкт щодо якого було здійснено реконструкцію, до категорії реконструйований об'єкт нерухомого майна; поняття реконструйованого об'єкта нерухомого майна; підстав набуття права власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна.

Практична важливість розмежування новозбудованого та реконструйованого об'єкта нерухомості та правові наслідки дотримання критерію добросовісності при реконструкції об'єкта нерухомості будуть досліджені в наступних розділах.

РОЗДІЛ 3. ПІДСТАВИ ТА УМОВИ НАЛЕЖНОГО ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ

3.1. Передумови належного здійснення права на забудову

Як вже неодноразово зазначалося, право на забудову є складною юридичною конструкцією через його нерозривний зв'язок з іншим цивільним правом – правом на землю, а також через специфіку його здійснення, яка полягає в наявності об'єктивних та законодавчих обмежень у здійсненні первинного права на землю та похідного від нього права на забудову. Особливості природи права на забудову зумовлюють специфіку умов і меж його здійснення.

У літературі майже не спостерігаються спроби теоретичного осмислення належного здійснення права на забудову, хоча дослідниками згадується «правомірна забудова», «законне будівництво» [40, с.39], «законна забудова» [211, с.193], «законність забудови земельної ділянки» [100, с.101;] та ін. Аналогічні категорії використовуються у правозастовчій практиці [13; 75]. Однак, з позицій теорії цивільного права вважаємо більш коректним використання категорії «належного здійснення права на забудову» на позначення адекватного та правомірного способу реалізації права на забудову.

Розглядаючи питання умов належної реалізації суб'єктивного права необхідно окремо звернутися до питань специфіки правосуб'єктності учасника конкретного виду цивільних правовідносин. У контексті взаємопов'язаності право- і дієздатності суб'єкта цивільних правовідносин робимо висновок, що здійснення суб'єктивного права на забудову земельної ділянки прямо залежить від наявності такого права і від об'єму правомочностей, що входять до нього, адже неможливо належно здійснювати право, що не належить (або згідно законодавства не може належати) особі. Отже, для визначення умов належного здійснення права на забудову, необхідно встановити наявність такого права в особи та переконатися у відсутності законодавчих, договірних чи інших його обмежень. Враховуючи

сучасну ситуацію, коли більшість земель у межах населених пунктів уже забудована, актуалізується питання вдосконалення законодавчого регулювання набуття права забудови земельних ділянок.

Згідно ч.1 ст.375 Цивільного кодексу України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам [239]. Право на забудову може здійснюватися власником на земельній ділянці у визначених законом межах, тобто з додержанням цільового призначення земельної ділянки, архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил (ч.3. ст.375 ЦК України). Формулювання даної норми свідчить про те, що набуття права на забудову прямо залежить від набуття права власності на земельну ділянку. Це означає, що суб'єкт права, що є власником земельної ділянки, одночасно є носієм права на забудову своєї земельної ділянки, однак його реалізація на практиці пов'язана з певними фактичними та процедурними обмеженнями.

Наявність належної підстави виникнення права забудови земельної ділянки – передумова належного його здійснення. Очевидно, що для здійснення правомірної забудови земельної ділянки, особа повинна мати відповідні права на цю земельну ділянку. У науці цивільного права життєві обставини, які сприяють виникненню суб'єктивного цивільного права, називаються юридичними фактами.

Юридичні факти є безпосередньою юридичною підставою виникнення конкретних прав в учасників правовідносин, вони виступають своєрідним засобом трансформації правосуб'єктності у відповідне суб'єктивне право. Юридичні факти займають самостійне місце в механізмі правового регулювання, адже забезпечують перехід від державного нормативного регулювання суспільних відносин до індивідуального через передбачені в нормах права суб'єктивні права та кореспондуючі їм обов'язки [115, с.8].

Підставами встановлення права на забудову земельної ділянки є юридичні факти, з якими закон пов'язує можливість виникнення права на

забудову земельної ділянки відповідного виду. Підстави виникнення права на забудову власної земельної ділянки співпадають з підставами виникнення права власності на землю.

Володіння і користування земельною ділянкою особами, які не мають даних прав, охоплюється поняттям самовільне зайняття (самозахоплення) землі і за такі порушення встановлено адміністративну чи кримінальну відповідальність у залежності від наслідків такого захоплення.

Ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» визначає самовільне зайняття земельної ділянки як будь-які дії, що свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання в користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними [74].

Суб'єктивне право власності на земельну ділянку виникає на підставах та в порядку, визначеному ЦК України, ЗК України та іншими законами України, що регулюють земельні відносини. Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким він пов'язує виникнення цього права.

Чинним ЗК України передбачено такі види прав на землю для фізичних і юридичних осіб:

- право власності на земельну ділянку (ст. 78 ЗК України);
- право оренди земельної ділянки (ст. 93 ЗК України);
- право постійного користування земельною ділянкою (ч.1 ст.92 ЗК України);
- право користування чужою земельною ділянкою для забудови – суперфіцій (ст. 413-415 ЦК України, ст. 102-1 ЗК України).

Кожен з вищеназваних видів прав на землю має свою специфіку вимог до правонаділених суб'єктів права, обсягу обов'язків, пов'язаних зі

здійсненню даного права та змісту прав у контексті здійснення забудови. Так, наприклад, комерційні підприємства та громадяни не можуть бути суб'єктами права постійного користування земельною ділянкою, адже закон закріплює обмежений перелік можливих суб'єктів такого права, серед яких державні та комунальні підприємства, установи та організації, заклади освіти незалежно від форми власності, релігійні організації, співвласники багатоквартирного будинку та ін. Одночасно, слід зазначити, що громадянами, які отримали право постійного користування на земельній ділянці для ведення особистого підсобного господарства за законодавством, що втратило чинність з прийняттям ЗК України 2001 р., таке право здійснюється цілком правомірно з огляду на відсутність зворотної сили закону.

З огляду на особливості такого об'єкту права як земля законодавством встановлено особливий правовий режим включення земельних ділянок до об'єктів цивільно-правових відносин. Класична тріада правомочностей власників має суттєві особливості щодо меж «власного розсуду» власника та може варіюватися в залежності від виду суб'єкту права, що є власником земельної ділянки, та характеристик самої земельної ділянки. Окрім очевидних заборон знищення земельних ділянок, законодавством встановлено ряд обмежень щодо володіння (виключне володіння народом України, державою окремими категоріями земель), користування (заборона погіршення землі, використання поза цільовим призначенням тощо), розпорядження (заборона відчуження, передачі в користування, самовільного залишення землі).

В Україні власниками землі можуть бути фізичні особи (громадяни України, особи без громадянства, іноземці), юридичні особи України та іноземні юридичні особи, спільні підприємства (засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб), держава Україна, іноземні держави та міжнародні організації, територіальні громади. Однак обсяг права власності різних суб'єктів не є однаковим, адже громадяни України, юридичні особи

України, територіальні громади та держава Україна можуть бути власниками земель як сільськогосподарського, так і не сільськогосподарського призначення.

Європейською конвенцією про захист прав людини та основоположних свобод закріплюється, що кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом або загальними принципами міжнародного права [185].

Стаття 41 Конституції України також закріплює непорушність права приватної власності. Так, примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів із наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану [98].

Земельні ділянки, в тому числі для здійснення забудови, можуть набуватися фізичними особами у приватну власність:

- на підставі рішення місцевої ради з наступним укладенням договору купівлі-продажу ділянки з посвідченням у нотаріальному порядку;

- на підставі договору купівлі-продажу земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, також завіряються в нотаріальному порядку [101, с.99].

Відмічаємо значний формалізм щодо обов'язкових умов договору про набуття права власності на землю. Відповідно до ст. 132 ЗК України угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні містити:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

б) вид угоди;

в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку [76].

Крім того, підставою виникнення права приватної власності на земельну ділянку може бути юридичний факт прийняття спадщини.

Відповідно, для виникнення права забудови власної земельної ділянки належною підставою є договір або передача у спадок.

Юридичні особи можуть набувати право приватної власності на земельну ділянку з таких підстав:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок його засновниками до статутного капіталу;
- прийняття спадку;
- виникнення інших підстав, передбачених законом (наприклад, за рішенням суду) [141].

У контексті передумов належного здійснення права на забудова необхідно також акцентувати увагу на проблемі добросовісності набуття права приватної власності на земельну ділянку. Так, І.І. Каракаш вказує на той факт, що в часи масової приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств, а згодом і приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій фіксувалося збільшення кількості недобросовісних набувачів земельних і лісових ділянок, водних і лікувально-оздоровчих об'єктів,

рекреаційних і природно-заповідних територій тощо. На думку вченого, прикладами недобросовісного набуття земельних ділянок можуть виступати «приватизація земель житлової та громадської забудови під приводом приватизації земель сільськогосподарського призначення, приватизація рекреаційних об'єктів під приводом приватизації об'єктів незавершеного будівництва тощо» [87, с.307]. Слушним є висновок автора, про застосування цивільно-правових вимог щодо добросовісних і недобросовісних набувачів земельних ділянок до незаконного набуття природноресурсової власності з усіма встановленими правовими наслідками.

Практикуючі юристи вказують на економічну недоцільність та інші непривабливі особливості набуття земельної ділянки у власність. Також земельні ділянки, придатні для будівництва та з відповідним цільовим призначенням нерідко є недоступними для відчуження або надання в оренду [36, с.35].

Отже, пріоритет найчастіше надається користуванню земельною ділянкою без набуття права власності. Відповідно до загальних засад цивільного законодавства під користуванням розуміється можливість вилучення корисних властивостей речі для задоволення потреб власника чи інших осіб. Прикладом користування земельною ділянкою є право користування чужою земельною ділянкою (сервітут), право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

Як вже зазначалося, суперфіцій – це довгострокове, відчужуване та успадковуване 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 та споруд, їх експлуатації з метою отримання доходів відповідно до цільового призначення [58, с.152]

Якщо право власності на землю є безстроковим, то право користування чужою земельною ділянкою для забудови є строковим, а отже, може бути

встановлено на визначений або на невизначений строк, крім строку користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови, що не може перевищувати 50 років (ст.102-1 ЗК України) [76].

Дослідники правового регулювання суперфіцію вказують на комплекс проблем, пов'язаних з тривалістю строків здійснення права на забудову, оскільки відповідно до природи таких відносин строки будівництва та експлуатації нерухомості не можуть бути короткими. У випадку нерухомості строк у 50 років назвати тривалим недоречно, адже сумнівним є розрахунок, що в сучасних реаліях будівля зводиться швидко і передбачає період експлуатації менше ніж 50 років [217].

Акцентуємо увагу, що визначення строку договору суперфіцію має велике значення для землекористувача, адже вплив строку дії договору суперфіцію є підставою для його припинення (п. 2, ч. 1 ст. 416 ЦК України, п. 2 ч. 6 ст. 1021 ЗК України) та настання правових наслідків такого припинення.

Неминуче в цьому зв'язку виникнуть питання про те, що буде далі з цією нерухомістю в разі припинення суперфіцію та не поновлення цього права на другий строк чи з самим цим правом. Серед можливих негативних наслідків для землекористувача можливим є реалізація права землевласника вимагати знесення будівлі (споруди) та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування (ч. 1 ст. 417 ЦК України). З метою уникнення несприятливих наслідків сторонам договору суперфіцію необхідно заздалегідь узгодити правові наслідки припинення суперфіцію в самому договорі, тобто вирішити правову долю будинку (споруди).

Глава 34 ЦК України не містить переважного права суперфіціарію на продовження строку його права користування чужою земельною ділянкою в разі нормального стану нерухомості та недоцільності її знищення (знесення). Очевидно, що в цьому сенсі права суперфіціарію вужчі порівняно з правами орендаря, який таке переважне право має (ст. 777 ЦК України). Тим самим

українським правом не забезпечується стійкість правовідносин при забудові, що не дозволяє належним чином використовувати суперфіцію для цих цілей.

З іншого боку, ст. 417 ЦК України орієнтує сторони відносин суперфіцію на досягнення домовленості з приводу правових наслідків припинення їх строку. В іншому випадку власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування. Якщо ж знесення будівлі (споруди), розміщеної на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або недоцільне у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Наведена норма, крім того, що містить доволі різноманітний спектр вирішення проблем, що виникли внаслідок закінчення строку суперфіцію, причому вельми радикальних, ще й свідчить про досить широке коло можливостей суддівського втручання у вирішення спору. Причому в останньому випадку навіть без встановлення орієнтира для суддів, що дозволяє спиратися на той чи інший аргумент при винесенні рішення. Можна прогнозувати, що це призведе до порушення прав власника (або земельної ділянки, або будівлі, розташованій на ній), а не захистить належним чином його права [238, с. 622].

Також при визначенні строку дії договору суперфіцію сторони повинні врахувати наміри землекористувача та масштабність забудови. Так, занадто короткий строк суперфіцію не буде відповідати меті землекористувача, оскільки унеможливуватиме реалізацію його права на закінчення забудови

та користування нерухомістю. Тож строк дії договору суперфіцію повинен бути достатнім для здійснення запланованого будівництва [37].

Отже, суперфіцій характеризується такими ознаками як довгостроковість, відчужуваність, успадковуваність, цільове призначення.

Зауважимо, що право власника надавати своє майно в користування для забудови не є суперфіцієм, а лише передумовою його виникнення. Таке право виникає на підставі договору або заповіту [19]. Суперфіцій за своїм змістом не є тотожним із правом на забудову.

У той же час, у літературі зустрічаємо хибні уявлення щодо природи суперфіцію. Так, наприклад, Н.В. Ільків називає суперфіцій альтернативним способом набуття права на забудову земельної ділянки [84, с.117]. Не можемо погодитися з таким визначенням, адже способом набуття суб'єктивного права є юридичні факти, а суперфіцій є правом. Отже, в даному випадку юридичний склад виникнення (встановлення) суперфіцію – договір, заповіт тощо (поєднаний з державною реєстрацією), буде підставою і способом виникнення права на забудову земельної ділянки.

Слід констатувати, що питання визначення кола підстав виникнення права на забудову чужої земельної ділянки не знайшло остаточного вирішення в юридичній літературі. Згідно ч. 1 ст. 413 ЦК України право користування чужою земельною ділянкою для забудови виникає на підставі договору або заповіту [239]. Однак, виключність підстав, указаних у тексті статті ЦК України ставиться під сумнів вітчизняними вченими, серед аргументів яких виділимо наявну судову практику та аналіз досвіду зарубіжних країн.

Слід зазначити, що в більшості європейських країн поширеною практикою є законодавче закріплення виключно договірної підстави виникнення права на забудову чужої земельної ділянки. Поряд з договором, однак рідше, серед підстав виникнення суперфіцію згадується судове рішення. Фактично лише в Україні суперфіцій може виникати на підставі заповіту [32, с.211].

У більшості європейських країн момент виникнення права забудови пов'язаний з його реєстрацією в Реєстрі прав на нерухоме майно, а у ФРН, Австрії та Естонії право забудови чужої земельної ділянки підлягає обов'язковій реєстрації в Поземельній книзі у вигляді обмеження прав на земельну ділянку [63, с.210].

Розробники законопроекту №7236 від 24.10.2017 р. [184] зазначають, що на сьогодні існує низка проблем правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію), зокрема, такі як відсутність у законодавстві вимог до форми, істотних умов, вимог недійсності або розірвання договорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою для забудови [220].

У літературі висловлювалася думка, що перелік підстав, зазначених у ч.1 ст. 413 ЦК України не є вичерпним. Зокрема, В.О. Кутателадзе [109, с.15], О.О. Михайленко [123, с.114] та О.А. Підпригора [244, с.298] до підстав виникнення суперфіцію відносять також рішення суду. З критикою такої позиції виступає О.О. Павленко [143, с.186]. Погоджуючись з останнім, вважаємо, що розширення кола підстав виникнення суперфіцію не відповідає тому підходу, який обрав вітчизняний законодавець. Якби законодавець вважав за можливе встановлення суперфіцію з інших підстав, то про це була б пряма вказівка в ЦК України. Прикладом такої логіки може послужити зміст ст. 100 ЗК України та ст. 402 ЦК України, які регулюють подібні за змістом відносини користування чужим майном (сервітут) і передбачають, що сервітут може бути встановлений за договором, законом, заповітом або рішенням суду [239].

Виключність підстав виникнення права на забудову чужої земельної ділянки підтверджує й рішення Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ (ВССУ) від 13.03.2017 у справі № 313/1730/15-ц [221]. Згідно матеріалів справи суд першої інстанції визнав за позивачем право постійного користування земельною ділянкою, передане позивачу у спадок. Апеляційний суд вказав на невідповідність висновків суду

першої інстанції ч. 1 ст. 407 ЦК України та ст. 102-1 ч. 1 ЗК України, згідно яких передбачено виключно договірний порядок установаження емфітевзису та не передбачено судового порядку його встановлення. ВССУ, у свою чергу, погодився з висновками апеляційного суду, підтвердивши, що в чинному ЦК України не передбачено можливість успадкування права постійного користування земельною ділянкою та не передбачено судового порядку встановлення емфітевзису.

Дійсно, конструкція норми ч.1 ст. 413 ЦК України, використана законодавцем, вказує на те, що перелік підстав виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови є вичерпним. Однак, можна констатувати, що суди неоднаково тлумачать дану норму.

Так, у Рішенні Горохівського районного суду Волинської області від 11 грудня 2012 р. за позовом про визначення умов користування земельною ділянкою суд задовольнив позовні вимоги, встановивши суперфіцій строком дії у 49 років; плату за договором суперфіцію та зазначив, що дане рішення є підставою для реєстрації суперфіцію уповноваженою установою [188].

Прийняте судом рішення не є правильним, адже суд не мав повноважень для встановлення суперфіцію, а рішення суду згідно закону не є підставою для реєстрації права на забудову земельної ділянки.

Отже, з огляду на те, що ЦК України не закріплює рішення суду як підставу виникнення права забудови земельної ділянки, суперфіцій може встановлюватися виключно на підставі договору або заповіту.

Правове регулювання здійснення права забудови чужої земельної ділянки регламентується ст. 16-1 ЗК України та главою 34 ЦК України. Ст. 413 ЦК України визначає сутність права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) та вказує на особливості його здійснення.

Спірним є твердження, що сторонами суперфіційних відносин можуть бути фізичні та юридичні особи [58, с.146]. Вбачаючи можливість перебування землі, придатної для забудови, в державній та комунальній

власності, – логічним є включення до кола потенційних суб'єктів даних відносин держави та територіальних громад, тому що суб'єктами речових прав на нерухоме майно можуть бути будь-які учасники цивільних відносин, до яких статтею 2 ЦК України віднесено фізичних та юридичних осіб, державу Україна, Автономну Республіку Крим, територіальні громади, іноземні держави та інших суб'єктів публічного права.

Об'єктом суперфіційних відносин виступає право користування земельною ділянкою для будівництва певних видів будівель або споруд. Договір суперфіцію укладається відповідно до положень ЦК України з урахуванням вимог ЗК України. Законодавством не встановлюються спеціальні істотні умови для договорів щодо встановлення суперфіцію. В юридичній літературі обґрунтовується наступний перелік обов'язкових умов щодо яких сторони повинні дійти згоди при укладанні даного виду договорів:

- об'єкт суперфіцію (розташування та розмір земельної ділянки). Якісні та кількісні характеристики земельної ділянки обумовлюють її цінність та потенційне значення. Обмеженість такого ресурсу як земля вимагає об'єктивного визначення параметрів конкретного права на землю. Саме тому межі та площа земельної ділянки, яка набувається суб'єктом права на забудову у власність, оренду, постійне користування або суперфіцій, повинні бути заздалегідь визначені, а сама земельна ділянка – зареєстрована в Державному земельному кадастрі з одночасним присвоєнням кадастрового номера [81];

- мета надання земельної ділянки у користування;
- вид і обсяги будівництва, характеристики й функціональне призначення майбутньої будівлі або споруди;
- умови збереження стану об'єкта суперфіцію;
- строк дії договору суперфіцію;
- плата за договором суперфіцію (із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату).

– відповідальність сторін.

Договір про встановлення суперфіцію може бути укладений на конкретний або невизначений строк. Попри те, що мінімальний та максимальний строки встановлення суперфіцію у законодавстві не встановлюються, під час визначення строку дії відповідного договору сторони повинні враховувати, що для досягнення забудовником-суперфіціаром кінцевої мети набуття даного права йому потребується значний час, якого повинно вистачити для закінчення процесу будівництва та введення об'єкта в експлуатацію. Неналежним буде здійснення права забудови після сплину строку дії суперфіцію.

Крім випадків закінчення строку дії права забудови чужої земельної ділянки дане право припиняється у разі поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; відмови землекористувача від права користування; невикористання земельної ділянки для забудови впродовж трьох років підряд та в інших випадках за рішенням суду.

З метою впровадження санкції за порушення вимог земельного законодавства при здійсненні забудови пропонується внести зміни до ч.6 ст.102-1 ЗК України, додавши ще одну підставу припинення суперфіцію – істотне погіршення земельної ділянки.

Правові наслідки такого припинення права забудови чужої земельної ділянки визначаються ч.1 ст. 417 ЦК України. Якщо після припинення суперфіцію сторони мають намір надалі врегулювати свої відносини, вони вправі укласти договір оренди земельної ділянки або договір сервітуту. Якщо ж даний намір відсутній – власник земельної ділянки має право вимагати від забудовника знесення збудованих об'єктів та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування [239].

Виникнення права на забудову безпосередньо пов'язане з державною реєстрацією такого права. Так, ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме

майно, розміщене на території України, що належить, зокрема на праві користування (сервітут), праві користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), праві забудови земельної ділянки (суперфіцій). Вказані речові права на нерухоме майно є похідними і реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.

Необхідно також відмітити, що договір суперфіцію не підлягає обов'язковій державній реєстрації, а тому він вважається укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції або з дня нотаріального посвідчення – в разі такого посвідчення (ст. 640 ЦК України). Таким чином, моменти вступу в дію договору суперфіцію та виникнення у землекористувача відповідного речового права не є тотожними та не збігаються в часі. Найкоротший розрив у часі між настанням цих двох юридичних фактів має місце у випадках, коли договір суперфіцію посвідчується нотаріально. У такому разі відповідно до ст. 3 Закону про держреєстрацію нотаріус, який посвідчував договір суперфіцію, проводить і державну реєстрацію права користування земельною ділянкою для забудови. У таких випадках державна реєстрація суперфіцію здійснюється одночасно з нотаріальним посвідченням відповідного договору, внаслідок чого день укладення договору суперфіцію та день виникнення у суперфіціаря права користування земельною ділянкою для забудови збігаються. [37].

Державна реєстрація суперфіцію, як і інших речових прав на нерухоме майно, відмінних від права власності, здійснюється за заявочним принципом шляхом внесення в установленому порядку відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Заява про державну реєстрацію прав та їх обтяжень подається до органу державної реєстрації прав у паперовій або електронній формі у передбачених законодавством випадках.

Відповідно до чч.1-2 статті 16 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якщо земельна

ділянка щодо якої передається право забудови, розміщена у межах території, на якій діють два і більше органів державної реєстрації прав, заява про державну реєстрацію прав подається до одного з таких органів на вибір заявника.

Відповідно до п.п. 25, 26 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703 заінтересованою особою у разі проведення державної реєстрації суперфіцію є правонабувач (правонабувачі), сторона (сторони) правочину, відповідно до якого виник суперфіцій [169]. Отже, подавати заяву про державну реєстрацію суперфіцію може як власник земельної ділянки, так і землекористувач. Однак з огляду на більшу зацікавленість останнього у такій реєстрації, зазвичай саме він вчиняє дії щодо державної реєстрації права суперфіцію [37].

Для проведення державної реєстрації суперфіцію необхідними документами є документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права суперфіцію:

укладений в установленому законом порядку договір, предметом якого є право забудови чужої земельної ділянки, чи його дублікат;

свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;

рішення суду, що набрало законної сили щодо встановлення суперфіцію.

Одночасно необхідно зауважити, що відповідно до підпункту 16 пункту 27 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, що підтверджує виникнення, перехід та припинення суперфіцію не є вичерпним.

Слід також зазначити, що суперфіцій підлягає подвійній державній реєстрації – у Державному реєстрі прав і у Державному земельному кадастрі, адже орган державної реєстрації прав одночасно з державною реєстрацією речового права на земельну ділянку надає органу, що здійснює ведення

Державного земельного кадастру, інформацію про: суб'єкта права власності на земельну ділянку, суб'єкта речового права на земельну ділянку, державну реєстрацію права власності на земельну ділянку і державну реєстрацію права забудови земельної ділянки (суперфіцій). На основі цієї інформації до Державного земельного кадастру включаються не тільки відомості про земельні ділянки, але й інформація про їх власників (користувачів) і зареєстровані речові права на ці земельні ділянки.

Отже, підставою виникнення права на забудову є договір чи заповіт, а способом набуття такого права є фактичний склад, що включає державну реєстрацію прав на земельну ділянку. Суб'єкт права на забудову може належно здійснювати лише набуте на законних підставах й у законний спосіб право на забудову та не припинене на момент його здійснення. До речі, припинення суперфіцію також підлягає державній реєстрації в Державному реєстрі прав у встановленому законодавством порядку.

Виникає питання, чи можливо здійснити будівництво, не набувши належним чином права на забудову. Відповідь на дане питання лежить у площині співвідношення правомірної та протиправної поведінки, добросовісного та недобросовісного здійснення права. Вважаємо, що належне набуття (на належній підставі і у належний спосіб) права забудови земельної ділянки є необхідною передумовою належного здійснення права забудови земельної ділянки власником або користувачем. Поведінка суб'єкта права буде правомірною і добросовісною, за умов, коли суб'єкт зважає на існуючі обмеження, не виходить за межі допустимого здійснення прав і не порушує права інших суб'єктів цивільних правовідносин [260, с.124].

Ще однією необхідною передумовою належного здійснення права забудови є відповідність характеристик набуваючого суб'єкта права нормам закону. Для набуття суб'єктивного цивільного права (яким є право на забудову) забудовник повинен мати певний об'єм цивільної право- і дієздатності. Попри дискусійний характер питання визначення правового статусу забудовника за чинним законодавством, у нашому дослідженні

будемо виходити з засад ключових для цивільного права нормативних актів і визначимо забудовника як дійсного суб'єкта права на забудову земельних ділянок, яким може бути як власник земельної ділянки, так і будь-який інший суб'єкт, що набув право на забудову чужої земельної ділянки.

За наявності передбачених законом підстав суб'єкти цивільних правовідносин набувають права та обов'язки. Однак перш ніж останні виникнуть, потрібно, щоб відповідні особи були здатні до участі в тих чи інших цивільних правовідносинах. Отже, для володіння правами та обов'язками особі необхідно бути у відповідній мірі правосуб'єктною, мати юридичну здатність до участі в цивільних правовідносинах [125, с.49]. Питання праводієздатності суб'єкта права забудови хоча й порушувалися в науковому середовищі, однак не знайшли належного висвітлення в цивілістичній доктрині. Вдаючись до аналізу проблематики даної теми, слід зазначити, що з позицій загальнотеоретичної юриспруденції правоздатність та дієздатність суб'єкта права включаються до змісту категорії правосуб'єктність, рівень якої фактично визначає потенційне та дійсне місце такого суб'єкта права у конкретних правовідносинах.

Для визначення дійсного обсягу дієздатності суб'єкта цивільного права щодо здійснення права забудови необхідно встановити його правовий статус у даних правовідносинах. З цієї точки зору правосуб'єктність забудовника досліджувалася представниками публічно-правових наук. Так, П.С. Кривошеїн, аналізуючи адміністративно-правовий статус замовника будівництва, приходить до висновку, що такі чинники визначення дієздатності як вік, стать, стан здоров'я, належність до певних соціальних груп видозмінюють характеристики правового статусу замовника [105, с.142]. Погоджуючись з висновками дослідника, слід зазначити, що набуття статусу забудовника (в контексті здійснення цивільного права на забудову) пов'язане з певним обсягом дієздатності – так, набуття права користування земельною ділянкою для забудови на підставі договору повинно бути здійснено суб'єктом, який має певний рівень договороздатності, пов'язаний з

настанням певного віку та психічним станом для фізичних осіб та правової форми діяльності юридичної особи [77, с.109].

У розвиток вже згадуваного похідного характеру права на забудову слушним також видається виділення певного рівня правосуб'єктності згідно земельного законодавства. Так, В.Д. Швець виділяє категорію земельної правосуб'єктності, до якої включає здатність особи бути носієм відповідних земельних прав і обов'язків (з приводу землекористування), тим самим набувати можливість і здатність від свого імені нести юридичну відповідальність за свої дії. Автор також розрізняє загальну та спеціальну земельну правосуб'єктність у залежності від виду землекористування [251, с.142].

Особливості правосуб'єктності потенційного забудовника зумовлюють особливості форми договору. Попри те, що законодавство не передбачає спеціальних вимог до форми договору суперфіцію, однак згідно положень ст. 208 ЦК України у письмовій формі належить вчиняти:

- правочини між юридичними особами;
- правочини між фізичною та юридичною особою, крім правочинів, які повністю виконуються сторонами у момент їх вчинення;
- правочини фізичних осіб між собою на суму, що перевищує у двадцять і більше разів розмір неоподаткованого мінімуму доходів громадян, крім правочинів, які повністю виконуються сторонами у момент їх вчинення;
- інші правочини щодо яких законом встановлена письмова форма [239].

Договір суперфіцію є тим видом договорів, який повністю не виконується сторонами у момент його вчинення. Чинним законодавством також закріплено обов'язковість державної реєстрації права суперфіцію, для проведення якої необхідно надати відповідний підтверджуючий документ (договір у випадку договірного способу встановлення суперфіцію). Таким

чином, робимо висновок, що договір суперфіцію належить укладати в письмовій формі.

Чинне законодавство не вимагає нотаріального посвідчення договору суперфіцію, проте за домовленістю сторін такий договір може бути нотаріально посвідчений відповідно до ст. 209 ЦК України.

На підставі аналізу судової практики та за свідченням практикуючих правників нотаріальним посвідченням договору суперфіцію не слід нехтувати у випадках, коли стороною договору є фізична особа. Це пов'язано з тим, що до обов'язків нотаріуса законодавство відносить перевірку дієздатності фізичної особи, засвідчення справжності її підпису, отримання згоди іншого із подружжя на передачу земельної ділянки в користування та укладення договору суперфіцію. Оспорювання саме цих обставин нерідко є підставою судового розгляду справ про визнання недійсними правочинів за участю фізичних осіб. Залучення ж нотаріуса як незацікавленої у правочині особи значно зменшить завзяття недобросовісних громадян щодо необгрунтованого звернення до суду із позовом про визнання недійсним правочину. Крім того, нотаріус при посвідченні договору суперфіцію повинен перевірити наявність чи відсутність заборон на укладення договору, податкової застави, а також обмежень (обтяжень), встановлених щодо земельної ділянки, що суттєво збільшить гарантію стабільності та законності договору [37].

3.2. Умови належного здійснення права забудови земельної ділянки

Питання належного здійснення цивільних прав взагалі та впливу принципів права на поведінку суб'єктів цивільних правовідносин неодноразово порушувалися в цивілістичній науці. Однак, на сьогоднішній день, немає однастайності думок щодо сутності, значення та ступеню впливу принципів на поведінку управомочених суб'єктів. О.О. Кот, досліджуючи принципи здійснення цивільних прав, доходить висновку про те, що суб'єктивні цивільні права реалізуються з урахуванням принципів, які

можуть бути умовно розподілені згідно трьох рівнів: загального, галузевого і спеціального. На загальному рівні поведінку управомочених суб'єктів визначають загальноправові принципи. На галузевому рівні враховуються принципи цивільного права (загальні засади цивільного законодавства), на якому конкретизуються загальноправові принципи. На третьому рівні знаходяться спеціальні (інституційні) принципи здійснення суб'єктивних цивільних прав [103].

Ст. 3 ЦК України встановлює загальні засади цивільного законодавства, серед яких неприпустимість свавільного втручання у сферу особистого життя людини; неприпустимість позбавлення права власності, крім випадків, встановлених Конституцією України та законами; свобода договору; свобода підприємницької діяльності, яка не заборонена законом; судовий захист цивільного права та інтересу; справедливість, добросовісність та розумність [239]. Загальні засади, закріплені у ст. 3 ЦК України, конкретизуються, деталізуються та доповнюються у принципах здійснення цивільних прав [256].

Принцип належного здійснення суб'єктивного права формується в доктрині права на основі закріплених у законодавстві конституційно-правових та галузевих принципів. Даний принцип конкретизується в положенні, що абсолютний характер суб'єктивних прав не означає абсолютність і безконтрольність їх здійснення, а належне здійснення такого права означає поведінку особи, яка відповідає правовим, моральним нормам і обмежується для забезпечення і захисту найважливіших соціальних цінностей [161, с.70-71].

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.

Особливості таких умов для права забудови в порівнянні з іншими цивільними правами визначаються подвійною природою права забудови, так як згідно норм цивільного права забудові може піддаватися як власна земельна ділянка, так і чужа (на підставі суперфіцію). Умови належного здійснення права на забудову виходять з логіки та загальних принципів здійснення суб'єктивних прав; специфіки обмежень, встановлених для здійснення конкретного права; місця та значення даного права в системі суб'єктивних цивільних прав.

До умов належного здійснення цивільного права забудови земельної ділянки пропонується відносити наступні:

- наявність належної підстави виникнення права забудови;
- здійснення забудови належним суб'єктом;
- дотримання вимог щодо якості та цільового призначення об'єкта будівництва;
- недопущення порушення прав і законних інтересів інших суб'єктів цивільних правовідносин, громадського порядку;
- дотримання встановлених законодавчо дозвільних та погоджувальних процедур будівництва.

Щодо належних підстав здійснення забудови докладно йшлося в попередньому підрозділі. Наступною ж умовою належного здійснення права забудови є відповідність суб'єкта забудови вимогам до належного суб'єкта права забудови. Зазвичай дані суб'єкти йменуються забудовниками, однак на практиці існують суперечності щодо визначення правового статусу забудовника. Закони України та підзаконні нормативні акти галузевого спрямування економіки використовують дещо вужчий підхід до визначення

терміна «забудовник». С.М. Саврук виділила такі підходи до визначення поняття забудовника, що зустрічаються в законодавстві:

1) особа, яка отримала право на земельну ділянку для забудови та виконує дії, необхідні для здійснення будівництва;

2) особа, яка освоює та спрямовує на будівництво виділені на нього капіталовкладення;

3) особа, яка виконує функції замовника [199].

Таким чином, у вітчизняному законодавстві відсутній єдиний підхід щодо визначення правового статусу учасників правовідносин забудови, що створює умови для неоднакового тлумачення норм чинного законодавства з питань розподілу прав та обов'язків учасників відповідних відносин. Поряд із загальноживаними поняттями «замовник» та «забудовник» у законодавстві, юридичній літературі й матеріалах практики для позначення окремих акторів відносин у сфері будівництва застосовуються такі поняття як «інвестор», «девелопер», «підрядник» та «субпідрядник» [46; 207; 258]. Аналіз дійсних типових інвестиційних договорів на спорудження об'єктів комерційної нерухомості дає змогу зробити висновок, що в даних договорах інвестор нерідко наділяється певними правами забудовника, замовник ототожнюється із забудовником чи навпаки, що свідчить про відсутність єдності розуміння цих категорій.

Неоднозначність тлумачення нормативного матеріалу призводить і до проблем з коректним визначенням правового статусу окремих учасників даних відносин, а отже й до проблем правореалізації. Одним з найбільш значущих практичних питань є з'ясування дійсного суб'єкта права власності на об'єкт незавершеного будівництва, яким згідно статті 876 ЦК України є замовник. Отже, розмежування категорій «замовник» та «забудовник» наукою цивільного права є надзвичайно важливим з точки зору ефективності правового регулювання в даній сфері.

У той час як ЦК України зовсім не містить визначення поняття «забудовник», довгий час ст. 1 профільного Закону України «Про

архітектурну діяльність», прирівнювала забудовника до замовника, визначаючи останнього як особу, яка відповідно до закону отримала право власності або користування земельною ділянкою для містобудівних потреб та виконує передбачені законодавством дії, необхідні для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування [71]. Слід зазначити, що звуження сфери можливої участі забудовників виключно до містобудівної діяльності виглядає не зовсім виправданим. Коректнішим було б використання «діяльності з забудови територій» на позначення потенційної сфери діяльності суб'єкта-забудовника.

Результати аналізу практики застосування закону спонукали законодавця зробити висновок, що ототожнення термінів «забудовник» та «замовник» створює ряд колізій і не допомагає у розв'язанні спорів щодо здійснення права забудови. Термінологічна плутанина стала знаряддям недобросовісних юридичних осіб при договірному оформленні відносин забудови. Тому в 2011 році згідно з Законом України № 3038-VI від 17.02.2011 р. у тексті Закону України «Про архітектурну діяльність» термін «забудовник» був змінений на «замовник будівництва» на позначення суб'єкта, який має права на земельну ділянку (одну або декілька) і збирається завершити будівництво у встановленому законом порядку [207].

Однак, вважаємо, що зміст законодавчо закріпленої категорії «замовник» не передбачає можливості, коли суб'єкт права на землю за власні кошти фактично виконує роботу з будівництва будинку або споруди, адже семантично не є зрозуміло що і в кого дана особа замовляє. У межах доступного для даного дослідження методологічного інструментарію та з метою досягнення мети дослідження необхідним є звернення до лексичного тлумачення зазначених категорій. Великий тлумачний словник сучасної української мови визначає забудовника як того, хто будує що-небудь для себе. У свою чергу, замовник – це той, хто замовляє що-небудь, тобто

доручає кому-небудь виготовити, виконати, підготувати що-небудь у певний, наперед визначений строк [33].

Одночасно, згідно положень Закону України «Про фінансово-кредитні механізми та управління майном при будівництві житла й операціях з нерухомістю» забудовник визначається як юридична особи, яка «згідно з законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем» [183].

Такий підхід законодавця можна пояснити обмеженим застосуванням положень Закону України «Про архітектурну діяльність» щодо всього комплексу відносин, пов'язаних з будівництвом, адже специфіка відносин капітального будівництва передбачає обмеження кола суб'єктів, які можуть фактично здійснювати будь-які дії, пов'язані безпосередньо з капітальним будівництвом [172]. Так, відповідно до положень закону замовником будівництва може виступати будь-яка дієздатна фізична або юридична особа. У той час як фактичний забудовник при зведенні багатопверхових будівель завжди юридична особа, яка має володіти необхідним обладнанням, персоналом і допусками. Ігнорування законодавцем при визначенні кола потенційних замовників будівництва публічних суб'єктів викликає питання, однак, такий підхід може бути обґрунтований виключно адміністративно-правовим режимом регулювання відносин капітального будівництва, де замовником виступає суб'єкт публічного права.

Підзаконні акти, такі як Наказ Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Державного комітету у справах містобудування і архітектури України «Про затвердження Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України» визначають забудовника як юридичну особу, що освоєє капітальні вкладення, виділені на будівництво, та здійснює його підрядним чи господарським способом [177].

Аналіз норм чинного законодавства у сфері капітального будівництва дає змогу з'ясувати, що законодавець у виборі категоріального апарату

виходив з визначення регульованої діяльності як будівництва. Як вже доводилося раніше, поняття «забудова» та «будівництво» не є тотожними. Якщо термін «забудова» характеризує спосіб реалізації права на землю, то «будівництво» набуває економічного змісту, конкретизуючи процеси, засоби та акторів безпосереднього здійснення будівництва. У цьому контексті забудовник може здійснювати функції замовника самостійно або може укласти відповідний договір про надання відповідних послуг із спеціальною організацією, яка і буде здійснювати такі функції згідно з договором і буде виступати замовником перед підрядником.

Згідно висновків, зроблених у процесі узагальнення судової практики, зміст поняття «забудовник» є ширшим, ніж зміст поняття «замовник» та може бути тотожним із поняттям «замовник» у випадку, коли забудовник безпосередньо, без допомоги спеціальної організації, виконує будівельні роботи підрядним способом та виступає перед підрядником як замовник. При цьому «замовником» є особа, яка виключно здійснює дії з замовлення та організації будівельних робіт за допомогою підрядних організацій і безпосередньо знаходиться у будівельних відносинах із підрядником [258].

Найбільш вдалим на позначення суб'єкта цивільного права забудови все ж вважаємо використання саме терміна «забудовник». Широке застосування права забудови в суспільному житті передбачає множинність можливих суб'єктів права забудови. Забудовниками у відповідних відносинах можуть виступати держава, її адміністративно-територіальний орган, територіальна громада, фізична або юридична особа [249].

Забудовник – це особа, з якої починаються й на якій закінчуються всі права на здійснення будь-яких будівельних дій (забудови) відносно земельної ділянки. Мотивація і дії забудовника зумовлені перетином його власних інтересів та обмежень, встановлених публічною владою з метою дотримання публічних інтересів [46].

Таким чином, саме забудовник є суб'єктом права забудови земельної ділянки, і йому належить право власності на об'єкт будівництва. З метою

усунення протиріч пропонується внести зміни до статті 876 ЦК України та викласти її у наступній редакції: «Власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є забудовник, якщо інше не передбачено договором». Одночасно пропонується внести зміни до Закону України «Про архітектурну діяльність», замінивши в абз. 11 ч.1 ст. 1 Закону слово «замовник» на «збудовник».

Відповідність правового статусу фактичного забудовника вимогам законодавства, які визначають особливості ліцензування, інвестиційного регулювання, кваліфікації та документального оформлення діяльності по забудові, є необхідною умовою належного здійснення суб'єктивного права забудови.

Певну специфіку має здійснення забудови житлово-будівельним кооперативом (ст. 384 ЦК України). Житлово-будівельний кооператив – це добровільне об'єднання окремих осіб чи сімей, які співпрацюють з метою спільної побудови собі житла. Члени житлово-будівельного кооперативу солідарно купують будівельні матеріали та здійснюють будівництво. Члени будівельного кооперативу можуть самостійно брати участь у будівництві або звертатися до послуг будівельників. Для придбання будівельних матеріалів та оплати праці робітників можуть використовуватися кредитні кошти.

Після зведення будинку житлово-будівельний кооператив набуває статусу власника будинку, а члени кооперативу отримують у власність квартири та інші помешкання. У деяких випадках такі об'єкти як дороги, парки та об'єкти комунального господарства набуваються у власність кооперативу. «Спорудження будинку – не завершальна стадія діяльності кооперативу, а тільки початковий етап, оскільки в подальшому на кооператив покладається обов'язок щодо забезпечення експлуатації побудованого будинку» [21, с.34].

Особливості правового режиму окремих земель України визначаються відповідно до історично сформованого принципу поділу земель на категорії за основним цільовим призначенням. Власники земельних ділянок та

землекористувачі зобов'язані забезпечувати їх використання у спосіб, що відповідає цільовому призначенню [104, с.4]. Наявність права на забудову корелюється з обов'язками, що пов'язані зі здійсненням даного права, серед яких додержання цільового призначення землі та непорушення прав інших осіб, публічного порядку тощо.

Одночасно з цим земельним законодавством встановлено спеціальні нормативні обмеження з метою забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням. Одним з таких обмежень правомочностей суб'єкта прав на землю є обмеження забудови земельної ділянки (ч.2 ст.114 ЗК України). Дане обмеження застосовується для збереження якості земельних ділянок, зменшення антропогенного впливу на них шляхом закріплення кола об'єктів, які заборонено розміщувати на земельних ділянках окремого цільового призначення (або на земельних ділянках, що розташовані в межах певних територій) [118, с.642].

Відповідно до ч. 5 ст. 415 ЦК України землекористувач (суперфіціарій) повинен використовувати земельну ділянку згідно з її цільовим призначенням. Надання земельної ділянки у користування іншому суб'єкту для здійснення конкретного виду забудови повинно відповідати цільовому призначенню ділянки. При укладенні договору суперфіцію насамперед слід виходити з цільового призначення земельної ділянки. Цільове призначення ділянки повинно дозволяти і передбачати здійснення забудови.

Статтею 19 ЗК України передбачається дев'ять категорій земель: сільськогосподарського призначення; житлової та громадської забудови; природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; оздоровчого призначення; рекреаційного призначення; історико-культурного призначення; лісогосподарського призначення; водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [76].

З побіжного аналізу цих категорій можна зробити висновок, що фактично забудова може здійснюватися на земельних ділянках

промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо, отже, власник земельної ділянки має право надати її у користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель на умовах суперфіцію [106].

Однак це лише на перший погляд. Адже, окрім категорій, земельні ділянки мають також і цільове призначення, види яких на сьогоднішній день перелічені у наказі Держкомзему від 23.07.2010 № 548. Відповідно до вказаного наказу практично в кожній категорії є земельні ділянки, що за видом свого цільового призначення можуть використовуватись для будівництва того чи іншого об'єкта [175].

Наприклад, у категорії «Землі рекреаційного призначення» є землі, які за своїм цільовим призначенням відносяться до земель «для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення», «для будівництва та обслуговування об'єктів фізичної культури і спорту» та ін., у категорії «Землі історико-культурного призначення» – «для розміщення та обслуговування музейних закладів» тощо [37].

Таким чином, обираючи земельну ділянку для здійснення забудови, потенційному забудовнику необхідно звертати увагу як на категорію, так і на вид цільового призначення земельної ділянки. Конкретні параметри земельної ділянки, що передається в користування за договором суперфіцію (кадастровий номер, місце розташування, площа, цільове призначення і т.ін.) повинні бути зазначені в договорі суперфіцію відповідно до правовстановлюючих документів власника такої земельної ділянки та відомостей Державного земельного кадастру і Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Крім того, обрання земельної ділянки для забудови має враховувати існуючі обмеження та обтяження прав на земельну ділянку (глава 18 ЗК України);

Забудова чужої земельної ділянки накладає на забудовника додаткові обов'язки. З моменту встановлення суперфіцію у забудовника виникають наступні обов'язки, серед яких внесення плати за користування земельною

ділянкою та сплата інших платежів, встановлених законом (ч. 4 ст. 415 ЦК України).

У ЗК України нічого не зазначено про оплатність/безоплатність суперфіцію. Щоправда, у ч. 4 ст. 1021 ЗК України міститься вказівка, що укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію) здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.

У ЦК України також немає імперативної норми, що договір суперфіцію є оплатним чи навпаки – безоплатним. Водночас, у ч. 1 ст. 414 ЦК України передбачено, що власник земельної ділянки, наданої для забудови, має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача.

Разом з тим, у ч. 4 ст. 415 ЦК України вказано, що землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом. Вочевидь, вказаний обов'язок землекористувача є кореспондуючим праву власника на отримання плати за суперфіцій.

Водночас, правова конструкція «має право» означає, що особа може як виконати певну модель поведінки, яка слідує за вказаною правовою конструкцією, так і утриматися від такого виконання. При цьому і в першому, і в другому випадку особа не порушуватиме закону, а тому діятиме правомірно.

Якщо спроектувати це на право власника одержувати плату за суперфіцій, то правомірним буде як визначення розміру такої плати в договорі (тобто реалізація власником свого права), так і відсутність плати за суперфіцій (утримання власником від реалізації вказаного права).

Відтак, закріплений у ч. 4 ст. 415 ЦК України обов'язок землекористувача вносити плату за суперфіціей виникає тоді, коли власник реалізував своє право на отримання такої плати, і сторони в договорі погодили її розмір, форму, умови, порядок та строки виплати. Відповідно, обов'язок землекористувача вносити плату за суперфіціей відсутній у разі утримання власником від реалізації його права на отримання такої плати, що виражається застереженням в договорі про безоплатність суперфіціей.

З огляду на вищевикладене, враховуючи принцип для осіб приватного права «дозволено все, що прямо не заборонено законом» (ст. 19 Конституції України) та закріплений у статтях 3, 6, 627 ЦК України принцип свободи договору, який полягає, в тому числі, у вільному визначенні сторонами умов договору, можна констатувати, що договір суперфіціей за домовленістю сторін може бути як оплатним, так і безоплатним.

На сьогодні жодною законодавчою нормою не встановлено ні мінімального, ні максимального розміру плати за користування землею за договором суперфіціей. Також законодавство не містить положень щодо залежності такої плати від нормативної грошової оцінки землі або інших кількісних показників. Тому сторони договору суперфіціей визначають розмір та порядок визначення такої плати на свій розсуд.

Також законодавством чітко не встановлено, як здійснюється оплата за договором суперфіціей, – періодично (за місяць, квартал, рік) чи одноразово. Це означає, що за домовленістю сторін плата за користування земельною ділянкою може бути здійснена як одноразово за весь строк дії договору суперфіціей, так і вноситись за певний період часу або сплачуватись шляхом поєднання обох названих варіантів. Наприклад, якщо договір суперфіціей укладений на 30 років, а власнику землі одразу необхідна значна сума коштів (наприклад, рівнозначна розміру десятирічної плати за договором суперфіціей), сторони можуть в договорі передбачити, що землекористувач спочатку одноразово сплачує власнику землі плату за десять років, а після

спливу десятирічного строку користування землею сплачуватиме власникові плату періодично – скажімо, за кожен рік чи місяць такого користування.

Характеризуючи умови щодо плати за договором суперфіцію, неможливо не торкнутися питання плати за землю, яка передбачена розділом XII Податкового кодексу України (далі – ПК України) як складова податку на майно.

Так, плата за землю справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності. Платниками земельного податку є власники земельних ділянок та постійні землекористувачі, а платниками орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності – орендарі таких земельних ділянок (пп. 14.1.72, пп. 14.1.147, п. 269.1, п. 288.2 ПК України).

Суперфіціарії не є ні власниками, ні постійними землекористувачами, ні орендарями земельних ділянок, а тому у них відсутній обов'язок сплачувати до бюджету плату за землю, передбачену розділом XII ПК України. Це правило діє й у випадку, коли об'єктом договору суперфіцію є земельна ділянка державної чи комунальної власності.

З огляду на закріплення в ПК України положень щодо самостійного виконання платником податків свого податкового обов'язку (п. 36.4 ПК України) та заборони будь-якої уступки грошового зобов'язання або податкового боргу платника податків третім особам (п. 87.7 ПК України), суперфіціарій у жодному разі не вправі сплачувати передбачену розділом XII ПК України плату за землю замість власника земельної ділянки (в тому числі й у випадку, коли таке положення закріплено в договорі суперфіцію).

Отже, землекористувач за договором суперфіцію сплачує лише плату за користування земельною ділянкою, яка не є платою за землю в розумінні розділу XII ПК України. Плата за договором суперфіцію сплачується власнику земельної ділянки. Обов'язок нараховувати та сплачувати до бюджету плату за землю покладається на власника такої земельної ділянки.

Слід також зазначити, що навіть у випадках, коли в договорі не визначена плата за користування ділянкою, власник земельної ділянки має право вимагати таку плату від суперфіціарія. Винятком є ситуація, коли в договорі або заповіті прямо закріплений безоплатний характер землекористування.

Крім того за договором може бути передбачено обов'язок сплати частки від доходу землекористувача, одержуваного від експлуатації промислового об'єкта, що був збудований на земельній ділянці (ч. 2 п. 1 ст. 414 ЦК України). Плата за користування земельною ділянкою після спорудження та введення в експлуатацію завершеного будівництвом об'єкта може бути встановлена у вигляді відсотка або фіксованої суми, що підлягає обчисленню з доходу, отриманого землекористувачем від експлуатації спорудженого об'єкта нерухомості.

Слід погодитись із думкою Н.В. Ільків про те, що виплата винагороди власнику земельної ділянки є відкладальною умовою, тому що право на винагороду у вигляді частки доходу суперфіціарію виникає лише в разі одержання такого доходу. Отже, якщо власник земельної ділянки має намір збагатитися за рахунок доходу суперфіціарію, отриманого в результаті спорудження промислового об'єкта, він має врахувати ймовірність того, що такого доходу може й не бути, а суперфіціарій на підставі п. 3 ч. 1 ст. 416 ЦК України в будь-який момент може відмовитися від права користування земельною ділянкою [84, с.122].

Крім того, до здійснення права забудови застосовуються загальні вимоги щодо здійснення особами суб'єктивних цивільних прав, які виражаються в декількох правових принципах, яких зобов'язані дотримуватися суб'єкти права. Серед таких принципів зазвичай виділяються принципи законності, солідарності, ділового співробітництва та принцип використання цивільних прав відповідно до їх соціального призначення. Зміст даних принципів включає обов'язок уповноваженого суб'єкта дотримуватися встановленого законом, договором, діловим звичаєм порядку

здійснення суб'єктивних цивільних прав, обов'язок суб'єктів цивільних правовідносин не порушувати права та охоронювані законом інтереси інших суб'єктів права, а також допомагати один одному у виконанні покладених на них обов'язків.

Неприпустимим є умисне зловживання правом як особливий вид правової поведінки, що складається у використанні своїх прав недозволеними способами, такими, що суперечать призначенню права, в результаті чого завдається шкода суспільству, державі або іншим суб'єктам цивільного права.

Окремо слід проаналізувати умови належності здійснення права на забудову, пов'язані з належністю об'єкта, що будується.

Власник земельної ділянки в силу правомочностей, що передбачаються правом власності на землю, може самостійно вирішувати, які саме будівлі зводити на власній землі. Об'єкти, що будуються на переданій у суперфіцій земельній ділянці, також можуть мати будь-яке призначення. Це можуть бути як об'єкти житлового будівництва, так і промислові, побутові або соціально-культурні об'єкти (ч. 1 ст. 413 ЦК України) [239].

Право на забудову може здійснюватися власником на земельній ділянці у визначених законом межах, тобто з додержанням цільового призначення земельної ділянки, архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил (ч.3. ст.375 ЦК України). Загальне обмеження права забудови земель, що згідно їх цільового призначення непридатні до забудови, закріплено в чинних ЦК та ЗК України. Окремі обмеження здійснення права осіб на забудову можуть встановлюватися й спеціальними законами. Так, згідно ст. 22 Закону України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» від 17.02.2011 р. до особливих обмежень, що встановлюються у другій категорії зони безпеки охоронних зон магістральних нафтопроводів відноситься заборона будувати житлові будинки, виробничі чи інші будівлі та споруди, громадські будівлі; розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-

мастильних матеріалів; будувати гаражі та автостоянки, дачні і садові будинки та господарські споруди; розміщувати спортивні майданчики, стадіони, ринки, зупинки громадського транспорту, організовувати заходи, пов'язані з масовим скупченням людей; будувати огорожі для відокремлення земельних ділянок приватної власності, лісових ділянок, садів, виноградників тощо [180].

У результатах здійснення суб'єктивного цивільного права на забудову міститься і публічний інтерес, тому дане право реалізується з додержанням так званих дозвільно-погоджувальних процедур [140].

З огляду на технічну складність, високий ризик потенційної небезпеки з причини неякісно виконаних будівельних робіт та значний рівень стандартизації у сфері будівництва зумовлюють значний ступінь формалізму щодо вимог, які висуваються до об'єкта будівництва. Дотримання всіх встановлених етапів планування, підготовки і здійснення будівництва, закріплених у чинному законодавстві, є необхідною умовою належного здійснення права забудови. У цьому контексті окремо слід згадати вимоги, що висуваються до майбутнього об'єкта забудови містобудівними умовами та обмеженнями.

Згідно положень Наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст» містобудівні умови та обмеження (МУО) – це «документ, який містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування й будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленення, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією» [126].

Згідно ч. 2 ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», суб'єкт права на забудову повинен одержати містобудівні умови та обмеження для проектування об'єкта будівництва [73].

1 березня 2020 року набрали чинності зміни до ст. 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», внесені Законом №199-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва», згідно яких МУО повинні надаватися відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі на підставі заяви замовника (із зазначенням кадастрового номера земельної ділянки); копії документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копії договору суперфіцію – у разі, якщо речове право на земельну ділянку не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно; копії документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці – у разі, якщо право власності на об'єкт нерухомого майна не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації); вкопювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000 [25].

Врегулювання умов належності здійснення права забудову на рівні індивідуально-правових актів є безперечною особливістю даного права. Віднесення регулювання даних відносин до сфери компетенції органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування накладає відбиток і на правовий режим діяльності у сфері забудови, встановлюючи обмеження загальнодозвільного характеру здійснення права на забудову.

На практиці існування бюрократичних механізмів, впроваджених для впорядкування діяльності забудовників, перешкоджає ефективному і вільному здійсненню цивільного права на забудову. Так, при реалізації права

забудови нерідко виникає питання можливості отримання МУО за відсутність детального плану території (ДПТ), плану зонування (зонінгу) тощо та можливості скасування на цій підставі виданих раніше МУО. Попри відсутності даної підстави серед підстав відмови у видачі МУО або скасування останніх, що закріплені у Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності», на практиці суб'єкти-забудовники вимушені звертатися до суду для усунення перешкод у реалізації власного права. Зазвичай органи містобудування та архітектури при відмові у видачі МУО мотивують своє рішення невідповідністю намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, ігноруючи наявність чинного генерального плану, який є один із видів містобудівної документації на місцевому рівні [24].

Судова практика, у свою чергу, виходить із цілком слушного підходу щодо необов'язковості наявності детального плану території у випадку існування чинного генерального плану. Дана аргументована позиція міститься в Постанові Верховного Суду від 21.11.2019 року по справі №1840/3059/18, а також Постановах Верховного Суду від 11.04.2018 у справі №803/1231/17, від 11.07.2019 у справі №369/9003/16-а [164; 165; 166].

Враховуючи, що вимоги МУО є вихідними даними для проектування об'єктів забудови, безпідставна відмова у видачі даного документа компетентними органами виключає можливість подальшого належного здійснення права на забудову та вимушує звертатися за захистом порушеного права. З метою забезпечення можливостей реалізації права на забудова, законодавцем було передбачено ряд заходів, серед яких формування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, одними з компонентів якої має стати Реєстр будівельної діяльності та Електронний кабінет. Крім того, законодавчо було посилено відповідальність суб'єктів надання адміністративних послуг та обмежено повноваження посадових осіб органів державного архітектурно-будівельного контролю (ДАБІ) щодо скасування останніми МУО, повідомлень, декларацій та дозволів [173]. Такі зміни мають

позитивно вплинути на поліпшення інвестиційної привабливості забудовницької діяльності в Україні.

Окремо необхідно зосередити увагу на результатах належного здійснення права на забудову. В інтересах забудовника здійснити заплановані будівничі дії та набути створений об'єкт у свою власність.

Як вже зазначалося, забудовник за договором про встановлення суперфіцію набуває речові права на майно, що складається з земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомості. Так, землекористувач за договором суперфіцію набуває право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Це означає, що він також має право відчужувати такі будівлі (споруди) на підставі цивільних правочинів.

ЦК України фактично визначив три моменти виникнення права власності на об'єкт новоствореного нерухомого майна: один безумовний – момент завершення будівництва, та два випадки, які діють у разі, якщо вони прямо передбачені законодавством, – момент прийняття майна до експлуатації та момент його державної реєстрації.

Тільки при визнанні будівництва завершеним постає питання про виникнення на будівлі права власності. До завершення будівництва все це майно визначається як матеріали для будівництва (будматеріали), і право власності поширюється відповідно не на будову в цілому, а на її складові частини – цеглу, бетон, дах тощо. Набуття права власності на такі об'єкти не є кінцевою метою особи, яка здійснює нове будівництво. Отже, визначення моменту завершення будівництва є вагомим елементом для визнання права власності, тому в ЦК України передбачені певні можливості для встановлення такого моменту як прийняття нерухомого майна до експлуатації.

Слід звернути увагу, що на практиці не завжди прийняття об'єкта в експлуатацію є необхідною умовою для оформлення права власності, а саме право власності на самочинно збудовані об'єкти може бути визнане судом та

зареєстроване без прийняття об'єкта в експлуатацію. У разі, коли на самочинно збудоване нерухоме майно визнано право власності за рішенням суду, воно приймається в експлуатацію згідно з Законом України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обмежень». Датою прийняття в експлуатацію об'єкта є дата реєстрації декларації або видачі сертифіката. Експлуатація об'єктів, не прийнятих в експлуатацію, забороняється. Таким чином, створення нового об'єкта будівництва, який вважається завершеним, його відповідність всім будівельним нормам та правилам, який закінчується прийняттям даного об'єкта до експлуатації та здійснення державної реєстрації, є елементом складу, на підставі якого виникає право власності на новостворений об'єкт будівництва.

Як бачимо, землекористувач-забудовник у результаті отримує право власності на будівлі або споруди, а особа, до якої перейшло право власності на побудовані у рамках суперфіцію будівлі або споруди, отримує право користування земельною ділянкою на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що й попередній власник будівлі або споруди.

Одночасно виникнення прав на будівлю може спонукати й виникнення додаткових прав на землю у забудовника. Так, згідно ч.2 ст. 417 ЦК України у випадку знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, то суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена.

На думку Н.В. Ільків, наділяючи забудовника правом власності на цю будівлю, законодавець порушує права та інтереси власника земельної ділянки, адже, визнаючи право власності забудовника на будівлю, забудовник фактично наділяється рівнозначним правом 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 [84, с.125]. Дійсно, дане питання повинно стати предметом прискіпливого аналізу з метою забезпечення прав власника земельної ділянки.

Реалізація суб'єктивного права забудови, окрім безпосереднього здійснення такого права, може полягати й у можливості розпорядження таким правом на свій розсуд, а отже, передачі всього обсягу правомочностей або їх частини іншим суб'єктам. Право власності на земельну ділянку серед правомочностей передбачає встановлену ч.1 ст. 413 ЦК України можливість власника землі надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій) [239].

Згідно з ч. 2 ст. 414 ЦК у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника щодо володіння й користування земельною ділянкою, але договір суперфіцію не обмежує повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою, адже встановлення суперфіцію на земельну ділянку не припиняє права власності на неї. На думку Н. Шуляк, перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг прав суб'єкта забудови щодо користування земельною ділянкою. Землекористувач за суперфіцієм має право користуватися земельною ділянкою в тому обсязі, який встановлений у договорі [255].

Право забудови земельної ділянки може передаватися іншим суб'єктам не в повному об'ємі, адже договір про встановлення суперфіцію допускає, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою продовжує користуватися і сам власник [58, с.148]. Оскільки у такому випадку щодо однієї земельної ділянки має існує два паралельних права на забудову, договір про встановлення суперфіцію повинен визначити обсяг права кожного з суб'єктів, адже не тільки суперфіціарій, а й власник обмежений у своїй волі користування земельною ділянкою.

Суперфіціарій має також право відчуження як свого права, так і правомочність розпорядження зведеним об'єктом. До іншої особи дані права переходять відповідно до положень ЦК України. правонаступник у даних відносинах замінює собою особу попереднього власника права у всіх відносинах із приводу реалізації суперфіційного права [58, с.145].

Попри формальну рівність всіх суб'єктів цивільного права, законодавством однак встановлено обмеження передачі права на забудову, пов'язані з особливостями статусу землі державної та комунальної власності. Так, право на забудову земельної ділянки, що перебуває в державній або комунальній власності, може бути отримане виключно на конкурентній основі. Згідно ч. 3 ст. 413 ЦК України право користування землею державної та комунальної власності для забудови (суперфіцію) не може бути відчужене землекористувачем будь-яким третім особам (крім випадків переходу права власності на забудову, розташовані на такій земельній ділянці), внесене до статутного фонду, передане в заставу.

Вже нині відкликаний лист Держкомзему України від 02.07.2008 р. «Про можливість укладання договорів про встановлення суперфіцію (збудови чужої земельної ділянки)» встановлював наступні особливості укладення договору суперфіцію на землі державної та комунальної власності відповідно: «земельні ділянки мають надаватися виключно під забудову відповідно до генеральних планів населених пунктів або іншої містобудівної документації; підписання таких договорів має базуватися на проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки для забудови; до розробки вірцевого договору суперфіцію бажано нотаріально посвідчувати такі договори; плата за користування земельною ділянкою під забудову державної власності не може бути меншою від земельного податку; у випадку прийняття органами місцевого самоврядування рішень про продаж права забудови на конкурентних засадах (аукціони, конкурси) такі аукціони або конкурси можуть проводитися згідно затверджених тимчасових порядків продажу такого майнового права» [257]. Попри втрату чинності положень не

втрачають актуальності рекомендації щодо нотаріального посвідчення та мінімальної суми плати за користування земельною ділянкою державної та комунальної власності для забудови, адже відповідно до ч. 1 ст. 413 ЦК України право користування чужою землею для забудови може бути надано безоплатно або за обумовлену плату, періодичність, розміри та порядок внесення якої визначаються за домовленістю сторін під час встановлення суперфіцію.

3.3. Самочинне будівництво як зловживання правом на забудову

Дослідження належного здійснення суб'єктивного права забудови було б неповним без аналізу специфіки поведінки, відмінної від належної поведінки щодо реалізації права на забудову. Відповідно до загальноновизнаних положень теорії держави і права робимо висновок, що порушення умов належності реалізації при здійсненні права на забудову характеризуються як протиправна поведінка у вигляді правопорушення або формально правомірна поведінка у вигляді зловживання правом, коли має місце недобросовісна реалізація суб'єктом свого суб'єктивного права не за його призначенням [187, с.33].

Чинним законодавством змодельовано та названо ситуацію, за якої суб'єкт права на забудову порушує встановлені умови належності його реалізації. Так, ч.1 ст. 376 ЦК України закріплює правило, за яким «житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил» [239].

Аналіз норм чинного ЦК України дає змогу зробити висновок, що законодавець, конструюючи поняття самочинного будівництва, застосовує об'єднувальний підхід, включаючи до змісту даної категорії широке коло альтернативних відносно самостійних порушень, що можуть слугувати

підставами для визнання об'єкта нерухомості самочинним будівництвом. Як бачимо, самостійними видами самочинного будівництва можуть бути як закінчене будівництво, так і будівництво на окремих його стадіях у випадках нецільового використання землі для забудови або у випадках відсутності дозволів чи істотних порушень будівельних норм і правил. Таким чином, самочинне будівництво як неправомірна поведінка суб'єктів може бути пов'язана з порушенням різних норм права.

Самочинне будівництво може здійснюватися як правонаділеним суб'єктом-забудовником, так і не наділеним правом на забудову земельної ділянки. Поняттям самочинного будівництва охоплюється також будівництво на самовільно зайнятій земельній ділянці. Крім того самочинне будівництво, здійснене на самовільно захопленій земельній ділянці, вважатиметься злочином.

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. Дуже часто виникають ситуації, коли громадяни без відповідної проектної документації, дозволів компетентних органів здійснюють будівництво або реконструкцію будинків. А після закінчення всіх будівельних робіт у них виникає необхідність оформити документи для реєстрації права власності на новозбудоване нерухоме майно.

Такі ситуації трапляються або через незнання норм закону про необхідність отримання спеціальних дозволів, або через свідоме порушення закону, або з метою економії часу та зусиль, усвідомлюючи відсутність будь-яких серйозних санкцій за порушення такого роду.

Окремі питання самочинного будівництва неодноразово досліджувалися в науці цивільного права [44; 50, с.19-24; 82, с.299-302], однак найчастіше дослідники зосереджувалися на причинах і наслідках самочинного будівництва, способах узаконення самовільного будівництва і проблемах сфери здійснення забудови в контексті самовільної забудови. У

межах даного дослідження необхідно зосередитися на питаннях співвідношення належного здійснення права на забудову та самочинного будівництва. Крім того, необхідно окремо розглянути самочинне будівництво з метою подальшої легітимації як спосіб формально правомірної реалізації права на забудову в умовах формування усталеної практики та розширення передбаченого та дійсного правопорядку.

З явищем самочинного будівництва пов'язується чимало практичних проблем, які попри значну увагу науковців та практикуючих юристів не знаходять однозначних очевидних рішень, а отже, не знаходять належної правової регламентації.

Регламентація підстав і наслідків неналежної забудови стала предметом інтересу ще римських правників. Діяльність, пов'язана з самочинним будівництвом, визнавалася безперечним порушенням прав власника землі, а отже й підставою набуття прав на будову у власника земельної ділянки. Рівень регламентації громадських стосунків у сфері будівництва тоді не мав тієї міри деталізації, яка властива сучасному етапу розвитку права, тому до самочинного будівництва, згідно з нормами римської частки права, можна було віднести лише випадки зведення будови з будівельних матеріалів, що належать одній особі, на земельній ділянці іншої особи. Подібні випадки розглядалися римськими юристами як основа придбання права власності, а саме як прирощення (з'єднання) речей, причому з'єднання рухомої речі (будівельних матеріалів) з нерухомою (земельною ділянкою) у формі зведення будови отримало найменування *inaedificatio* (забудова). Зокрема, інституції Гая містили таке правило: «Будова, споруджена ким-небудь на землі власника, попри те, що він побудував її для себе, надходить у власність власника землі, оскільки побудоване на поверхні землі належить власникові земельної ділянки – *simples superficies solo cedere* (все, що знаходиться на поверхні землі, але пов'язане з нею, належить власнику землі – «право ґрунту»)» [16, с.103–104].

Прирошення майна у власника землі відбувалося, якщо власник землі самовільно використав для будівництва чужі матеріали, а також, якщо було зведено будову з власного матеріалу на чужій землі. Римськими юристами визнавався нерозривний зв'язок будівлі і землі під ним, адже «якщо на землі побудований будинок із чужого матеріалу, то цей будинок як ціле визнається як частина землі, а не самостійною річчю – *superficies solo cedit*, і надходить, у якості володіння за правом прирощення – *accessio*, у власність землевласника. Але оскільки матеріал, із якого побудований будинок, не міняє своєї субстанції і не є невід'ємним, то власність на матеріал не припиняється остаточно і може проявитися практично після руйнування будинку: тоді власникові матеріалу дозволяється віндиціювати його. Вимагати руйнування будівлі власник матеріалу не може; замість цього він може пред'явити особливий зобов'язальний позов – *actio de tigno juncto* – про відшкодування йому подвійної ціни матеріалів, спожитих на будову не з його волі, за вже зведену будівлю» [230, с.53].

Дигестах Юстиніана містили наступне положення: «Якщо хто-небудь звів будову зі свого матеріалу, але на чужій землі <...> І якщо забудовник знає, що це чужа земля, то вважається, що він із власної волі втратив право власності на матеріал. Тому також і після руйнування будови він не може віндиціювати свій матеріал» [196, с.19].

Аналіз римського період розвитку інституту самочинного будівництва дає змогу констатувати значний розвиток правового регулювання в даній сфері, розгалужений формульно-термінологічний апарат та значний консерватизм у питаннях визначення юридичного статусу самочинно збудованої споруди.

У період до 1917 року в імперському законодавстві широко застосовувалися принципи, закладені римськими юристами щодо юридичної долі самочинно збудованого майна.

Розвиток законодавства щодо самочинного будівництва в період панування радянської ідеології характеризується зміщенням самочинного

будівництва з інститутів приватного права до інститутів публічного права. Вивчення ж питань набуття прав на землю на підставі самочинного будівництва має значну історію, включаючи радянський етап розвитку юридичної науки. Увагу до даної проблематики можна пояснити монополією держави на володіння землею, таким чином будь-яке індивідуальне житлове будівництво здійснювалося на чужій землі.

Перші спроби врегулювання наслідків самовільного будівництва були зроблені в Постанові РНК РРФСР «Про заходи боротьби з самовільним будівництвом в містах, робочих, курортних і дачних селищах» від 22 травня 1940 р № 390 [133, 213, с.566]. Постановою вводилося поняття самовільного будівництва (зміст якого не конкретизувався), за яке передбачалися адміністративна і кримінальна відповідальність, у зв'язку з тим, що «здійснення таких діянь радянськими громадянами, рідше підприємствами або установами, порушували виняткове право Радянської держави на землю, перешкоджали цільовому використанню земельних площ, служили джерелом нетрудових доходів (наживи), а також розвитку особистого господарства, що дозволяло окремим особам ухилятися від суспільно корисної праці і вести антигромадський паразитичний спосіб життя» [43, с.59].

Тогочасне законодавство передбачало, що порушення заборони самовільного будівництва на державних земельних ділянках тягне за собою знесення самовільно збудованих споруд з подальшою сплатою штрафу, розмір якого визначався виконкомом відповідної місцевої Ради. Поряд з цим закон встановлював випадки, в яких виконкомом Ради могло не застосовуватися знесення самовільно збудованого об'єкта, а навпаки передбачалося спонукання до укладання самовільним забудовником договору на право забудови на строк для подальшого узаконення будівництва. Таким чином, факт самовільного будівництва за певних умов міг стати підставою для виникнення права користування земельною ділянкою, що була самовільно зайнята під забудову, а на його основі й права забудови [218, с.85].

Правовий режим самовільно збудованого майна був змінений із прийняттям Цивільного Кодексу Української Радянської Соціалістичної Республіки (далі – ЦК УРСР) 1963 р., стаття 105 якого закріплювала визначення поняття «самовільне» будівництво, під яким розумілося «побудований житловий будинок або його частину (прибудову) без встановленого дозволу або без належно затвердженого проекту, або з істотним відхиленням від проекту, або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил» [245].

Особливості конструкції ст. 105 ЦК УРСР 1963 р. однак не дають змогу однозначно виокремити об'єктивну сторону даного правопорушення, а саме – чи може дане правопорушення включати забудову самовільно захопленої ділянки або мається на увазі лише порушення правил будівництва на відведеній ділянці. Неоднозначність формулювань і використання словосполучення «без дозволу», яке могло тлумачитися як широко, так і на позначення виключно будівельних дозволів породжувало наукову дискусію щодо змісту та наслідків самовільного будівництва.

Доктринальне визначення поняття самовільного будівництва виходило з позицій, що таке будівництво здійснювалося без дозволу місцевої влади або без затвердженого проекту або з істотними відхиленнями від проекту, грубим порушенням будівельних норм та правил тощо [66, с.148]. Попри неможливість чіткого визначення, що саме мається на увазі під «дозволом», у сучасній літературі знаходимо думку, що йшлося перш за все про будівництво без проекту чи з істотними порушеннями останнього [218, с.86].

У пізній період радянської держави поняття самовільного будівництва почало включати також будівництво на самовільно захопленій земельній ділянці, про що знаходимо підтвердження в літературі [202, с.123-124].

Ст. 105 ЦК УРСР 1963 визначалися наслідки самовільного будівництва. Статтею закріплювалося, що громадянин, який збудував дім або його частину (прибудову) без встановленого дозволу або без належно затвердженого проекту, або з грубим порушенням основних будівельних

норм і правил, не мав права розпоряджатися цим будинком або прибудовою (продавати, дарувати, здавати в оренду тощо). Ч. 2–4 ст. 105 ЦК УРСР встановлювали, що за позовом виконкому місцевої Ради такий дім або прибудова до нього могли бути безоплатно вилучені судом і зараховані до фонду місцевої Ради або за рішенням виконкому знесені самим громадянином, що здійснив самовільну забудову, або за його рахунок [245].

Знесення будівлі і виселення забудовника здійснювалися адміністративними методами, без судового розгляду. Радянське законодавство передбачало державні заходи боротьби і попередження самовільного будівництва, закріплюючи публічно-правовий підхід до оцінки інституту самовільного будівництва. Такі заходи були перш за все спрямовані на захист інтересів держави в галузі забезпечення її монопольного права на землю [219, с.58].

Найчастіше приймалося рішення про знесення будівлі, оскільки зарахування самовільних будов до фонду місцевих Рад депутатів трудящих відповідні виконкоми вважали недоцільним. Знесення або примусове відчуження будівлі, яку побудовано чи будується з істотними відхиленнями від проекту або з грубим порушенням основних будівельних норм і правил, провадиться, коли особа після попередження не приводить таку будівлю у відповідність із проектом чи зазначеними нормами і правилами. У той же час, будівельні матеріали, одержані внаслідок знесення житлового будинку або його частини, господарських і побутових будівель і споруд залишалися у власності суб'єкта самовільної забудови [219, с.58].

Як бачимо, ЦК УРСР 1963 не передбачав можливості вільного розпорядження суб'єктом самовільної забудови, натомість встановлюючи негативні наслідки для такого суб'єкта. Попри це, одночасно існувала і згодом була узагальнена Постановою Пленуму Верховного Суду СРСР «Про застосування законодавства при розгляді судами справ про вилучення будинків, побудованих громадянами з порушенням діючих правил» практика «узаконення» самовільно збудованих будинків [171]. Крім того, окремими

дослідниками еволюції правового регулювання самочинної забудови робиться висновок про можливість самочинного будівництва за певних умов виступати підставою виникнення права користування землею, зайнятої під самовільне будівництво [186, с.96; 218, с.86].

У радянські часи формується наукова думка, що наслідки самовільного будівництва не обов'язково полягають у вилученні або знесенні будівель. Тлумачення норм ЦК УРСР 1963 р. щодо наслідків самовільної забудови виходило з позицій, що виконком може обмежитися застосуванням до суб'єкта самовільної забудови інших санкцій, передбачених законодавством, не вилучаючи та не зносячи будівлю [66]. Дана позиція підтверджувалася положеннями постанови Ради Міністрів УРСР від 20 червня 1959 р. № 936 «Про заходи боротьби з самовільною забудовою у сільській місцевості УРСР» [10], якою передбачалися більш м'які наслідки самовільної забудови для сільських жителів. Згодом така позиція знайшла своє відображення в радянській судовій практиці. Звернення до суду пропонується розглядати не як обов'язок, а як право виконкому. У той же час як виконком самостійно, так і суд у випадку відмови в позові можуть здійснити «узаконення» самовільного будівництва.

У свою чергу, в літературі зустрічаємо думку, що рішення виконкому або суду про узаконення будівництва на самовільно зайнятій ділянці або на ділянці, право користування якою не оформлене належним чином, фактично виникає право безстрокового користування земельною ділянкою, де знаходиться спірний будинок [218, с.86].

Із прийняттям ЦК України вітчизняне законодавство щодо неналежного здійснення забудови було доповнено категорією «самочинне будівництво», значення якої конкретизувалося у ст. 376 ЦК України. Слід відзначити семантичну близькість понять «самовільного будівництва» та «самочинного будівництва», які підтверджуються як філологами [20, с.1287, с.1292], так і правниками. Дослідники еволюції правового регулювання самочинного будівництва, порівнюючи зміст ст. 105 ЦК УРСР 1963 р. та ст.

376 ЦК України роблять висновок, що «самовільне» та «самочинне» будівництво – це тотожні поняття [205, с. 7; 219, с.58].

Так, відповідно до ч. 1 ст. 376 Цивільного кодексу України [239] самочинним будівництвом вважається житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без належного дозволу чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

За своєю правовою суттю самочинне будівництво є правопорушенням, тому що суб'єктом такого будівництва ігноруються вимоги законодавства щодо проходження погоджувальної процедури з відповідними державними органами як на стадії землевідведення, так і під час підготовки чи проведення забудови.

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

Право власника на забудову земельної ділянки закріплене в ч. 1 ст. 375 ЦК України, яка визначає, що власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам [239].

Одночасно закон зобов'язує власників використовувати земельні ділянки виключно за цільовим призначенням, що визначається у порядку, закріпленому у ст. 20 ЗК України та Постанові Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 року № 502. Отже, право власника зводити на ділянці будівлі та споруди, створювати закриті водойми виникає лише тоді, коли це допускається цільовим призначенням земельної ділянки. Якщо таке право не встановлено, власник земельної ділянки має право звернутися з клопотанням до відповідної місцевої ради або органу виконавчої влади щодо зміни

цільового призначення земельної ділянки або її частини. Розпочати використання земельної ділянки зі зміненим цільовим призначенням можна лише після одержання правовстановлюючого документа, в якому закріплено нове цільове призначення земельної ділянки.

Крім того, при здійсненні власником свого суб'єктивного права на забудову обов'язковим є дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, встановлених Законами України «Про основи містобудування», «Про планування і забудову територій», «Про архітектурну діяльність», державними будівельними нормами, відомчими нормативними документами, регіональними й місцевими правилами забудови.

Землевласники, які планують здійснювати на своїй земельній ділянці будівництво будинків та споруд, зобов'язані отримати від виконавчих органів відповідних рад, Київської та Севастопольської міської державної адміністрацій, у разі делегування їм таких повноважень відповідними радами, дозвіл на будівництво об'єкта містобудування. З цією метою власники землі мають подати письмову заяву, до якої додати державний акт на право власності на земельну ділянку або документ про згоду власника земельної ділянки на її забудову, а також інші документи та матеріали, перелік та порядок розгляду яких визначаються регіональними та місцевими правилами забудови. Надання дозволу на будівництво зумовлює подальше отримання вихідних даних на проектування, здійснення проектно-вишукувальних робіт та отримання дозволу на виконання будівельних робіт [5, с.375-376].

При дотриманні зазначених вимог та порядку отримання дозвільної документації землевласник відповідно до ч. 2 ст. 375 ЦК України набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно [239].

Недотримання згаданих вище вимог є підставою визнання будівництва самочинним.

Правові наслідки самочинної забудови власником його земельної ділянки встановлені ст. 376 ЦК України. Головним же юридичним наслідком самочинного будівництва є відмова у визнанні права власності на самочинно зведені споруди, а також можливість (за рішенням суду) знести самочинно збудовані об'єкти силами забудовника або за його рахунок.

Проте, згідно ст. 376 ЦК України (на відміну від вже не чинної ст. 105 ЦК УРСР 1963 р.) закріплює широкі можливості «узаконення» самочинно збудованих об'єктів. До необхідних умов такого узаконення відносяться:

- надання в установленому порядку самочинному забудовнику земельної ділянки;
- відсутність заперечень з боку власника (користувача) земельної ділянки;
- відсутність порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб.

Таким чином ЦК України скасував усталену раніше практику узаконення самочинної забудови в адміністративному порядку. Узаконення за чинним цивільним законодавством повинно 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. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану (чч. 3, 4 ст. 376 ЦК України) [239].

Відповідно до ч. 6 ст. 375 ЦК України, за відсутності згоди власника (користувача) земельної ділянки на узаконення об'єкта, суд може винести рішення про визнання за забудовником права власності на об'єкт самочинної забудови (якщо при цьому не порушуються права інших осіб). У такому разі видатки, витрачені на самочинну побудову об'єкта підлягають

відшкодуванню забудовнику власником (користувачем) земельної ділянки [50].

Істотне відхилення від проекту, що суперечить громадським інтересам або порушує права інших осіб, як і істотне порушення будівельних норм і правил, також є підставою для постанови рішення суду за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування про зобов'язання порушника провести відповідну перебудову. У разі неможливості перебудови або відмови порушника від її проведення таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Згідно положень доктрини цивільного права, «правові наслідки істотного відхилення від проекту та істотного порушення будівельних норм і правил близькі до правових наслідків нового самочинного будівництва, хоча вони й містять склади адміністративних правопорушень, передбачених, зокрема, ст.ст. 96 та 97 КпАП України» [240, с.257].

Чинний ЦК України не вирішує юридичної долі будівельних матеріалів, які залишаються в результаті знесення об'єкта самочинного будівництва, але підстав для позбавлення забудовника права власності на них також не містить.

Як вже неодноразово зазначалося раніше, суб'єктивне право забудови може здійснюватися як на власній, так і на чужій земельній ділянці. У контексті проблематики даного підрозділу доцільно зупинитися також на питаннях самочинного будівництва, пов'язаного з використанням чужої земельної ділянки, наданої для забудови (глава 34 ЦК України).

Стаття 376 ЦК України, визначаючи поняття та наслідки самочинного будівництва, виходить з того, що самочинними забудовниками можуть бути не лише власники, але й інші титульні володільці земельних ділянок, а також особи, які взагалі на мають прав на земельну ділянку або права яких належним чином не оформлені.

Найчастіше мова про самочинну забудову в таких випадках виникає стосовно неналежної реалізації права забудови на чужій земельній ділянці.

У літературі неодноразово порушуються питання набуття права користування чужою земельною ділянкою у процесі узаконення самочинного будівництва начебто за набувальною давністю [219]. Дане питання особливо актуальне для земель державної та комунальної власності.

Ст. 344 ЦК України визначено, що особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно набувається за рішенням суду. Таким чином, у випадку, якщо є всі підстави вважати, що власник майна тривалий час не виявляє наміру визнати певну річ своєю, він погодився з її втратою, а отже, вона може бути визнана власністю фактичного добросовісного володільця.

Добросовісне володіння означає, що особа не знала і не повинна була знати, що володіє річчю незаконно. Тому встановлення добросовісності залежить від підстав набуття майна.

Право власності на об'єкти будівництва може виникати за набувальною давністю, але набувальна давність не може застосовуватися на самочинного будівництва, яке розташоване на неправомірно займаній земельній ділянці, а отже, правові наслідки виникнення права власності на підставі набувальної давності і самочинного будівництва є різними.

Отже, аналіз положень чинного цивільного законодавства, наукової доктрини та судової практики дає змогу говорити про наявність ще однієї підстави (судове рішення) і відповідного способу (легалізація самочинного будівництва) набуття права забудови суб'єктом ву результаті визнання його судом на підставі самочинного будівництва, за умови, що дії щодо

здійснення забудови не мають ознак самовільного захоплення земельної ділянки.

РОЗДІЛ 4. ПРОБЛЕМИ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ

4.1. Проблеми правового регулювання права на забудову

Повертаючись до вже означеної раніше проблеми термінологічної плутанини при конструюванні положень чинного законодавства щодо здійснення права на забудову суб'єктами цивільного права, окремо хотілося б зупинитися на проблемі доктринального ототожнення права на забудову земельної ділянки та суперфіцію.

Так, ст. 395 ЦК України до видів речових прав на чуже майно відносить такі права як право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій).

Використання законодавцем словосполучення «право забудови земельної ділянки» як виду речових прав на чуже майно та терміна «суперфіцій» на його позначення призвело до ототожнення даних категорій у літературі [143, с.185]. Однак, важливо розуміти, що законодавець, перераховуючи види прав на чуже майно двічі (в назві та тексті статті) вказав на той факт, що йдеться саме про чуже майно й окремо немає необхідності констатувати, що сервітут це право користування саме чужою річчю, а емфітевзис право користування саме чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. У той же час глава 34 ЦК України оперує словосполученням «право користування чужою земельною ділянкою для забудови», ще раз підкреслюючи, що мова йде саме про земельну ділянку, яка не належить користувачу на праві власності. По суті у випадку суперфіцію йдеться про передачу частини правомочностей власника земельної ділянки (а саме права користування для забудови) до суперфіціарія, а похідний від речового права власності характер суперфіцію зумовлює його приналежність саме до речових прав.

У випадку ж збереження обсягу правомочностей власника земельної ділянки, а отже й права користування власною земельною ділянкою, за власником залишається й право забудови земельної ділянки. Таким чином, зміст права на забудову є ширшим від змісту суперфіцію, адже включає в себе право забудови власної земельної ділянки в межах здійснення свого права власності на землю.

Крім того, необхідно зазначити, що можливість передачі власної земельної ділянки для забудови третій особі напряду залежить від категорії землі, правового статусу власника землі та формальної можливості розміщення будівель на земельній ділянці, що в даному випадку виступає транзитивною підставою потенційної забудови. Саме у площині походження підстав та обмежень забудови земельної ділянки суперфіціарієм мають бути усунені термінологічні недоліки в законодавстві та доктрині цивільного права.

У вітчизняній цивілістичній літературі також неодноразово вказувалося на недоліки чинного законодавства у вирішенні питань розмежування речового права на забудову та права власності на будівлю, через що «право забудови земельної ділянки не набуло великої популярності» [144, с.86]. Як зазначає О.А. Сурженко, в сучасній юридичній практиці вкрай обмежено використовується суперфіцій, його введення в повсякденний побут так і не відбулося, незважаючи на те, що з моменту набрання чинності ЦК України пройшло більше 15 років [217]. Зокрема, І.А. Ємелькіна вказує на незрозумілість правової природи права власності суб'єкта забудови на споруджені ним будівлі (споруди), через обмеженість права власності періодом дії права забудови [63]. З цього приводу ще радянський вчений А.В. Венедіктов зазначав, що терміновість права власності несумісна з поняттям права власності, адже вона несумісна з основним елементом цього права: наявністю у власника своєї влади над річчю, так як річ не може вважатися своєю для власника, якщо здійснення його влади над нею ставиться певний термін [34, с.308].

О.А. Сурженко на підставі аналізу положень чинного законодавства щодо реалізації права забудови чужої земельної ділянки доходить висновку, що попри позитивну оцінку появи в українському законодавстві суперфіцію, зміст даного права має ряд проблемних моментів. Автор доводить, що за сучасним цивільним законодавством було переосмислено зміст, що вкладався в суперфіцій у римському праві. «Якщо давньоримський суперфіцій являв собою право на зведення та експлуатацію будівлі на чужій земельній ділянці, то українське право його розуміє як право користування чужою земельною ділянкою. Тобто основний акцент давньоримського суперфіцію складало саме право на будівлю (яка зводиться і зведена), оскільки саме воно і було іншим, порівняно з власністю, правом. Адже право власності поширювалося на земельну ділянку і все, що знаходиться на ній. Українське ж право зміщує акцент у бік права на інший об'єкт – земельну ділянку. Адже право на земельну ділянку далеко не завжди визначає право на зведену на ній будівлю» [217].

Дослідник пов'язує вищезгадану особливість вітчизняного правового регулювання відносин здійснення суперфіцію з тривалим періодом панування радянського підходу до визначення обсягу правомочностей забудовника та формуванням у суспільній свідомості стереотипу, що право власності безсумнівно виникає на будівлю, зведену на чужій земельній ділянці, тому «вийшло, що український суперфіцій принципово відрізняється від давньоримського суперфіцію і від подібних прав в інших правових сім'ях, заснованих на римському праві» [217].

О.О. Павленко, аналізуючи положення ч. 2 ст. 413 ЦК України, згідно якої право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування, приходить до висновку, що положення даної норми вступає у суперечність з нормами чч. 2 і 3 ст. 415 ЦК України, згідно яких землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови; особа, до якої перейшло право власності на будівлі

(споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди).

Автором зроблено висновок, що забудовник за суперфіцієм, окрім власне права забудови, може відчужувати збудовані ним будівлі або споруди, що фактично нівелює сенс речового права забудови, адже відчуження права забудови згідно чинного законодавства не поширюється на будівлі або споруди, збудовані на цій ділянці. У свою чергу, можливість суб'єктів обмежених речових прав відчужувати речі окремо від наданих їм речових прав суперечить сутності такого права [144, с.86]. Науковцем також слушно порушується питання неефективності застосування для суперфіцію застави як способу забезпечення зобов'язань, адже у випадку направлення стягнення на предмет застави, до набувача не перейдуть права на споруджені будівлі.

Для ефективного вирішення даного питання звернімося до аналізу законодавства провідних європейських країн. Право забудови в сучасних правових системах формується й існує відповідно до двох моделей – класичної (римської) моделі і моделі «розділеної власності». Кожна з моделей є самостійною і має унікальні ознаки. Використання кожної з моделей в реальному правовому регулюванні пов'язане з історичними особливостями формування даного інституту в конкретній державі.

Так, відповідно до німецького законодавства будівля, зведена на підставі спадкового права забудови (Erbbaurecht), не є об'єктом нерухомості, а отже й складовою частиною земельної ділянки. Будівля, зведена відповідно до реалізації права на забудову відповідно до п. 2 § 12 Закону «Про спадкове право забудови» є складовою частиною спадкового права забудови. Таким чином, на час дії спадкового права забудови будівля не може бути відчужена окремо, відчужуватися може лише саме спадкове право забудови. Згідно з п. 3 § 12 Закону «Про спадкове право забудови» з припиненням спадкового права забудови його складові частини (будівлі) стають складовими частинами земельної ділянки і слідує їй долі. Таким чином, право власності

на земельну ділянку і право власності на будівлю відокремлені до припинення спадкового права забудови [30, с. 16].

В Австрійській Республіці право забудови земельної ділянки (Baurecht) регулюється Законом «Про право забудови» від 26 квітня 1912 р. За цим законом в Австрії, так само як і у ФРН, на час дії права забудови будівля (споруда) є істотною частиною права забудови, а не земельної ділянки, а після припинення права забудови будівля стає складовою частиною земельної ділянки (п. 1 § 9 Закону «Про право забудови») [144, с.85].

Існують певні відмінності у правовому регулюванні права забудови у Швейцарській Конфедерації, де на відміну від ФРН і Австрії право забудови (Baurecht) регулюється Швейцарським цивільним уложенням 1907 р., а не спеціальним законом (далі – ШЦУ). При цьому право забудови тут розглядається як різновид сервітуту. Відповідно до ст. 675 ШЦУ капітальні будівлі можуть бути складовою частиною «самостійних і постійних прав на нерухомість». Отже, в Швейцарії, як і в ФРН та Австрії, на період дії права забудови будівля є істотною частиною права забудови, а не земельної ділянки, і тільки при припиненні права забудови будова стає складовою частиною земельної ділянки (ст. 779с ШЦУ).

На відміну від вищезазначених положень законодавства ФРН, Австрії та Швейцарії, у Франції будівля, споруджена на підставі права забудови (baîl à construction) є самостійним об'єктом права, при цьому особа, що володіє правом забудови, набуває на споруджену будівлю право власності протягом терміну дії права забудови (ст. L2512 Житлово-комунального кодексу Французької Республіки).

В Італії суперфіцій (diritto di superficie) регулюється Цивільним кодексом Італії (далі – ЦК Італії). Відповідно до ч. 1 ст. 952 ЦК Італії суперфіціарій набуває право власності на будівлю, споруджену на праві забудови (суперфіцію). Право суперфіцію «надає за законодавством Італії справжнє право власності на будівлі, відокремлене від права власності на землю, яка належить іншому власнику» [41, с. 203].

Право забудови в Естонії (*hoonestusoigus*) регулюється Законом «Про речове право» від 9 червня 1993 р. і, так само як в ФРН, Австрії та Швейцарії за ч. 5 ст. 241 Закону «Про речове право» будівля, споруджена на підставі права забудови, так само є істотною частиною права забудови, а отже, на неї не поширюється право власності особи, якій належить земельна ділянка. Так, А.В. Меліхова, аналізуючи практику застосування права забудови в Естонії, приходить до висновку, що інститут права забудови за роки його існування в сучасному законодавстві Естонії став одним з найбільш затребуваних інститутів цивільного права, складаючи певну конкуренцію праву власності, що підтверджується даними статистики Центру реєстрів та інформаційних систем Естонії [120, с.9].

Вважаємо, що вирішення питання визначення правової природи власності на будівлі або споруди, зведені за правом забудови чужої земельної ділянки, в Україні лежить у 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.

Ще однією важливою проблемою цивільного права у сфері здійснення права на забудову, на нашу думку, є набуття права власності на об'єкт будівництва. ЦК України визначено такі підстави набуття права власності на об'єкти будівництва: будівництво нових об'єктів (ст. 331 ЦК України); викуп об'єкта будівництва (ст. 384 ЦК України); реквізиція (ст. 353 ЦК України); конфіскація (ст. 354 ЦК України); набуття права власності на безхазяйний об'єкт будівництва (ст. 335 ЦК України); викуп у власника належного йому об'єкта будівництва у зв'язку з викупом земельної ділянки, на якій він розміщений (ст. 351 ЦК); приватизація (ст. 345 ЦК України) [239] та ін.

Хоча ч. 2 ст. 415 ЦК однозначно й лаконічно встановлює право власності землекористувача на споруджену на земельній ділянці, наданій йому в користування, будівлю (споруду), все ж питання не є таким простим.

У римському праві відповідь на питання, хто і яке право набуває на споруджені на чужій земельній ділянці будівлі, була достатньо простою і логічною. Право власності на будівлі визнавалося за власником земельної ділянки – *simper superficiem solo cedere* – все, що знаходиться на земельній ділянці і тісно з нею пов'язане, належить власнику ділянки. Забудовник набував лише речове право користування будівлею [6, с.156].

Таке трактування виходило з того, що будинок немислимий без землі, вона є необхідною умовою його існування. Будинок – поняття, яке включає й землю, і будівлю як одне невіддільне ціле; право вбачає у цій єдності відношення головної речі і її складової – головною є земельна ділянка, будівля – її складова частина. Таким чином, будівля взагалі не може бути окремо від земельної ділянки предметом яких-небудь прав.

Сучасне законодавство пішло іншим шляхом. Так, згідно зі ст. 377 ЦК та ст. 120 ЗК України, «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)». А ч. 3 ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно і їх обтяжень» встановлює, що «право власності на будівлі, споруди, їх частини (квартиру, офісне приміщення і т.ін.) може бути зареєстроване незалежно від того, чи зареєстроване право власності на земельну ділянку, якщо власник даної земельної ділянки і будівель, споруд, розташованих на ній, не співпадають в одній особі».

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

Аналогічним чином вирішується це питання у законодавстві Російської Федерації. У ст. 271 ЗК РФ зазначено «Власник нерухомості, яка є на чужій

земельній ділянці, має право володіти, користуватися і розпоряджатися цією нерухомістю на власний розсуд, у тому числі зносити, постільки поскільки це не суперечить умовам користування відповідною земельною ділянкою, встановленим Законом чи договором» [7]. Тобто законодавець, очевидно, визнає головною річчю будівлю, а земельну ділянку – приналежністю останньої, яка слідує її долі.

Значна судова практика за позовами про визнання права власності на зведені будівлі на чужій земельній ділянці однозначно свідчить про сталий підхід судових інстанцій до задоволення таких позовних заяв (наприклад, рішення Господарського суду Харківської області від 12 липня 2006 р. по справі № 37/155-06 і від 13 червня 2006 р. по справі № 38/164-06). Такий підхід не є науково обґрунтованим. По-перше, будівля не може розглядатися як головна річ щодо земельної ділянки як її приналежності. Відносини головної речі та її приналежності наявні тільки там, де приналежність пов'язана з іншою річчю так, що ні вона сама, ні ця інша річ не втрачають і без неї необхідних ознак самостійної речі. Будівля ж без земельної ділянки втрачає такі ознаки. Будівля, скоріше за все, є складовою частиною земельної ділянки, оскільки її існування немислиме без останньої.

По-друге, об'єктом права забудови є не сама будівля, а право користування земельною ділянкою як будівельним майданчиком. Тому при відчуженні будівлі не мало б відбуватися відчуження самого права користування. У такому випадку будівля вступає в обіг як особливий, юридично не пов'язаний із землею об'єкт права забудови. Те ж можна сказати про відчуження суперфіцію, у випадку чого до набувача переходить право користування, а будівлі залишаються у власності відчужувача.

Таким чином, це питання слід оцінити з іншої сторони. 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.

Питання права власності на зведені будівлі є важливими, оскільки його вирішення впливає на правові наслідки припинення суперфіцію.

Стаття 417 ЦК України «Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою» (зокрема йдеться про суперфіцій) віддає їх визначення на розсуд сторін, при цьому вказуючи, що це відбувається «у разі припинення права користування...». Вважаємо, що це питання слід врегульовувати не «у разі припинення», а ще на стадії виникнення суперфіцію (укладення договору).

У ч. 2 ст. 417 ЦК України вказано, що у разі недосягнення домовленості між сторонами, власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування. Наслідків відмови власника будівлі від знесення законодавець не визначає.

При цьому окрема увага приділена питанню правових наслідків припинення права користування земельною ділянкою, якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

Таким чином, у разі припинення суперфіцію право власності на зведені на ділянці будівлі вирішується таким чином: за згодою сторін; рішення суду про викуп власником земельної ділянки зведеної будівлі; рішення суду про викуп власником будівлі земельної ділянки, на якій вона розміщена; суд

визначає умови користування земельною ділянкою власником будівлі на новий строк.

В усіх інших випадках при припиненні суперфіцію право власності суперфіціарія на зведені ним споруди припиняється; вони підлягають зносу силами та за рахунок суперфіціарія, земельна ділянка приводиться до стану, в якому вона була до надання у користування. При цьому законодавство не передбачає можливості власника земельної ділянки набути право власності на будівлю в разі відмови суперфіціарія від знесення будівлі, хоча, по-перше, вимагати знесення будівлі в разі недосягнення домовленості між сторонами – право власника земельної ділянки, по-друге, законодавство не встановлює обов'язок власника будівлі щодо знесення та заходи впливу на нього в разі відмови чи незнесення будівлі загалом. Таким чином, щоб уникнути суперечностей у майбутньому, усі ці питання необхідно детально врегулювати в договорі суперфіцію.

Речові права на чуже майно (серед них суперфіцій) передбачені в ЦК України поряд із правом власності – основним речовим правом (книга третя). У разі протиправного порушення речові права на чуже майно підлягають захисту. Згідно зі ст. 396 ЦК особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права, у тому числі й від власника майна, відповідно до положень глави 29 ЦК. Таким чином, з визначеними, властивими їх природі особливостями, речові права на чуже майно захищаються з використанням тих засобів, за допомогою яких захищається право власності. Такими правовими засобами є позов про витребування майна з чужого незаконного володіння, негативний позов, позов про виключення майна з опису (звільнення з-під арешту) та позов про визнання права.

Слід зазначити, що відносини між особою, що має речове право на чуже майно, і власником цього майна, носять речово-правовий характер. Це зумовлює те, що вимоги суперфіціарію до власника ділянки про її передачу відповідно до умов договору мають ґрунтуватися на вимогах, подібних до тих, що впливають з віндикаційного позову. За загальним правилом, якщо

власник ділянки, всупереч договору про встановлення речового права на чуже майно, створює перешкоди, вимоги суперфіціарія ґрунтуються на негативному позові, а не на вимогах невиконання або неналежного виконання договору. Крім того, у таких випадках компенсація заподіяної шкоди можлива шляхом пред'явлення зобов'язально-правових позовів про відшкодування шкоди відповідно до положень гл. 82 ЦК. Це дає можливість захистити суперфіціарія не тільки від порушень з боку третіх осіб, а й від протиправних посягань з боку власника земельної ділянки, на яку встановлений суперфіцій.

Окремою проблемою, пов'язаною зі здійсненням права на забудову, є набуття прав на об'єкти незавершеного будівництва. Аналіз чинного законодавства і судової практики дає змогу зробити висновок про відсутність єдиного підходу до регулювання відносин об'єктів незавершеного будівництва.

Згідно Класифікатора державного майна, затвердженого наказом Фонду державного майна України від 15.03.2006 № 461 під незавершеним будівництвом розуміються «об'єкти, які розпочаті будівництвом і не прийняті в експлуатацію, включаючи законсервовані об'єкти» [128]. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про іпотеку», об'єкт незавершеного будівництва – це об'єкт будівництва, на який видано дозвіл на будівництво, понесені витрати на його спорудження та який не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства. Об'єкти незавершеного будівництва відносяться до речей, знаходяться на земельній ділянці і переміщення їх неможливе без їх знецінення [22], а отже, можна констатувати, що незавершене будівництво – це специфічний вид нерухомого майна, адже до завершення будівництва забудовник вважається лише власником матеріалів та обладнання, що використовуються у процесі будівництва [21, с.33].

Відповідно до положень ст. 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо

договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації [239].

Правові підходи до регулювання обороту об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, досить стрімко змінювалися за роки незалежності України.

Право на продаж об'єктів незавершеного будівництва було закріплено ще Законом УРСР «Про державний нотаріат» (1974 р.), який діяв до 1 січня 1994 р. Стаття 35 Закону встановлювала, що угода про відчуження жилого будинку (частини будинку), будівництво якого не закінчено, посвідчується за наявності рішення виконавчого комітету районної, міської, селищної Ради народних депутатів про згоду на таке відчуження, а угода про відчуження жилого будинку (частини будинку), який знаходиться в сільській місцевості, посвідчується лише за умови, що набувачу в установленому порядку надається в користування земельна ділянка при будинку, за винятком випадків продажу будинків пі знесення чи перенесення.

Закон «Про нотаріат» (у редакції 1994 р.) встановив дещо інші підходи до регулювання цих відносин, закріпивши правило, відповідно до якого угоди про відчуження житлового будинку, будівництво якого не закінчено, посвідчувалися за наявності рішення виконавчого комітету місцевої Ради народних депутатів або відповідної місцевої державної адміністрації про згоду на таке відчуження (ст. 55).

При цьому, відповідно до п. 54 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 18 червня 1994 р. при посвідченні договору про відчуження житлового будинку, будівництво якого не закінчено, нотаріус повинен був перевіряти ті ж обставини і вимагати ті ж документи, що й при відчуженні житлового будинку, будівництво якого закінчене, крім витягу з

Реєстру прав власності на нерухоме майно чи довідки, виданої виконавчим комітетом відповідної Ради народних депутатів у місцевості, де інвентаризація не проведена. Відомості про вартість будівельних робіт і матеріалів, а також відсоток готовності незакінченого будівництвом будинку містяться в довідці органу технічної інвентаризації (виконавчого комітету відповідної Ради народних депутатів у місцевості, де інвентаризація не проведена), яка обов'язково подається при посвідченні договору відчуження житлового будинку, незавершеного будівництвом. Отже, у розглянутий вище період можливим був тільки оборот незавершених будівництвом житлових будинків.

Слід звернути увагу, що ЦК УРСР (1963 р.), як уже зазначалося вище, не встановлював можливість відчуження об'єктів незавершеного будівництва. На початку 90-х років в Україні почалися процеси приватизації державного та комунального майна. Але відсутність законодавчої можливості відчуження об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, стало перепорою для приватизаційних процесів.

Тільки 14 вересня 2000 р. було прийнято Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва». Цей Закон визначає особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, включаючи законсервовані об'єкти, а також за ініціативою органів, уповноважених управляти відповідним державним майном, об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах підприємств, які не підлягають приватизації. Відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, регулювалися також цим Законом та здійснювалися органами місцевого самоврядування.

Стаття 6 Закону встановлювала наступні способи приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що здійснюється органами приватизації, в тому числі за участю уповноважених ними юридичних осіб: продаж на аукціоні, за конкурсом; продаж шляхом викупу за наявності одного покупця безпосередньо цьому покупцеві із забезпеченням ним умов приватизації

об'єкта; внесення об'єкта незавершеного будівництва до статутного фонду господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією акцій (часток, паїв) у порядку, встановленому установчими документами товариства та законодавством України, після завершення будівництва відповідного об'єкта; продаж під розбирання. Покупець, який придбав об'єкт незавершеного будівництва під розбирання, за бажанням міг придбати земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, тільки під забудову.

Із зазначеного можна було зробити висновок, що до цивільного обороту були включені об'єкти незавершеного будівництва (як спеціальний вид нерухомого майна) та будівельні матеріали (речі) під розбирання. Останні види об'єктів цивільних прав навряд чи можна було віднести до об'єктів нерухомості.

Стаття 12 Закону встановлювала особливий порядок набуття права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Представник органу приватизації та покупець об'єкта незавершеного після сплати повної вартості придбаного об'єкта незавершеного будівництва, а в разі надання розстрочки платежу 50 відсотків (для об'єктів незавершеного будівництва житлового призначення 30 відсотків) вартості цього об'єкта, підписують акт приймання-передачі об'єкта незавершеного будівництва. Право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникало в покупця з моменту підписання акта приймання-передачі (ст. 12 Закону).

Прийняття нового ЦК змінило правові підходи до визначення порядку обороту об'єктів незавершеного будівництва. Правові засади виникнення права власності на об'єкти нерухомості, що є об'єктами незавершеного будівництва, визначила ст. 331 ЦК, яка закріпила можливість набуття права власності на недобудоване нерухоме майно, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана відповідно до проекту є незначною. При цьому кодекс не розкривав зміст поняття «незначної частки будівельних робіт, які не виконані». Але такі підходи до правового регулювання набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, що є об'єктами незавершеного

будівництва, не витримали часу. Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.05 № 3201-IV з ст. 331 ЦК України виключено частину четверту, яка передбачала можливість визнання права власності за заявою заінтересованої особи судом на недобудоване нерухоме майно.

Водночас в ч. 3 ст. 331 ЦК було доповнено положенням, відповідно до якого особи, що визнавалися власниками матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва (створення матеріалів, обладнання тощо, котрі були використані у процесі цього будівництва (створення майна) в разі необхідності мали право укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.

Такі підходи до правового обороту об'єктів нерухомого майна, незавершених будівництвом, викликало досить багато запитань. Перш за все це питання визнання осіб, які відчужують такі об'єкти їх власниками. Ч. 3 ст. 331 ЦК називає таких осіб власниками матеріалів, обладнання тощо, які були використані у процесі цього будівництва (створення майна). Отже, відчужувач не визнається власником об'єкта незавершеного будівництва нерухомості.

Водночас, абз. 2 ч. 3 ст. 331 ЦК зазначає на можливість реєстрації права власності органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, проектно-кошторисної документації, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. Отже, все ж таки реєструється право власності на об'єкти незавершеного будівництва об'єкта нерухомості.

На сьогодні не існує нормативного регулювання реєстрації права власності на такі об'єкти. Міністерство юстиції своїм листом від 10.05.2006 № 19-32/1 роз'яснило, що при здійсненні державної реєстрації прав власності на нерухоме майно до Реєстру прав власності на нерухоме майно вносяться наступні записи:

- у графі «тип об'єкта» запис про те, що це є об'єкт незавершеного будівництва;

- у графі «підстава виникнення права власності» запис, в якому зазначається, що такою підставою для первинної реєстрації є державний акт на право власності або постійного користування земельною ділянкою, або договір оренди земельної ділянки, договори, що свідчать про підстави виникнення права власності заявника (заявників) на об'єкт незавершеного будівництва, або рішення суду;

- у разі здійснення наступних трансакцій з нерухомим майном, підставою для реєстрації буде, зокрема, рішення суду або договори відчуження об'єкта незавершеного будівництва;

- свідоцтво про право власності на об'єкт незавершеного будівництва для державної реєстрації цих об'єктів не видається;

- після проведення державної реєстрації прав власності на об'єкт незавершеного будівництва власнику (власникам) або уповноваженій особі видається витяг про реєстрацію прав власності на нерухоме майно та витяг з Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Отже, у державному реєстрі реєструється право власності на об'єкт незавершеного будівництва, але це суперечить положенням ч. 2 та 3 ст. 331 ЦК, які передбачають, що право власності на новостворені об'єкти нерухомого майна виникає тільки з моменту завершення будівництва та прийняття його в експлуатацію.

Якщо звернутися до аналізу Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженої наказом Міністерства юстиції України від 03.03.2004 № 20/5, зареєстрованої в Мін'юсті України

03.03.2004 за № 283/8882, то один із розділів цієї Інструкції «Посвідчення договорів про відчуження об'єктів незавершеного будівництва» встановлює, що при посвідченні договорів відчуження недобудованого нерухомого майна нотаріус вимагає як правовстановлюючий документ рішення суду, що набрало законної сили, про визнання права власності на недобудоване нерухоме майно, а у разі, якщо власник недобудованого нерухомого майна набув право власності на це майно до набрання чинності Цивільним кодексом України (01.01.2004), то це майно може бути предметом відчуження.

Нинішнім законодавством не передбачена можливість визнання права власності на незавершене будівництвом нерухоме майно в судовому порядку. Але судова практика свідчить про протилежне.

Отже, як бачимо, до Інструкції не були внесені зміни, пов'язані з прийняттям Закону «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 15.12.05 № 3201-IV. Загалом Інструкція ґрунтується на ч. 4 ст. 331 ЦК, яка виключена з Кодексу. Водночас навряд чи можна керуватися положеннями листа Міністерства юстиції від 10.05.2006 № 19-32/1, який не може стати підставою для вчинення нотаріального посвідчення договорів, предметом яких є незавершені об'єкти нерухомого майна.

Прийняття ЦК також змінило правові підходи до виникнення права власності на об'єкт незавершеного будівництва, який приватизується. Нова редакція ч. 2 ст. 12 «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» встановила, що право власності на об'єкт незавершеного будівництва виникає в покупця з моменту державної реєстрації договору купівлі-продажу. Такі підходи до визначення моменту набуття права власності на об'єкти нерухомості, будівництво яких не завершено, напевно, були викликані тим, що відповідно ч. 4 ст. 334 ЦК у випадку необхідності реєстрації договору про відчуження майна, право власності на майно виникає з моменту державної реєстрації. Але п. 77 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України встановлює, що нотаріус відмовляє у

посвідченні договору відчуження об'єкта незавершеного будівництва, придбаного шляхом приватизації, а також земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт (ст. 19 Закону України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва»). При цьому нотаріус роз'яснює сторонам, що договір про відчуження може бути посвідчений після завершення будівництва, введення об'єкта в експлуатацію та отримання в установленому порядку свідоцтва про право власності на цей об'єкт нерухомого майна.

Такі правові підходи Інструкції досить дивні, оскільки виникає питання про те, хто буде добудовувати об'єкти незавершеного будівництва, які приватизуються, якщо покупці не набувають на них право власності.

Аналогічні проблеми правового регулювання режиму об'єктів нерухомості, будівництво яких не завершено, виникали в інших постсоціалістичних країнах. Ст. 219 ЦК Російської Федерації встановила, що право власності на будівлі, споруди та інше новостворене нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації. Позитивним у такому підході є визначення одного юридичного факту виникнення права власності на об'єкти нерухомості.

Також позитивним є визнання ст. 130 ЦК РФ об'єктів незавершеного будівництва оборотоздатними об'єктами цивільних прав. Слід зазначити, що такі зміни у ЦК РФ були внесені тільки 30 грудня 2004 р.

Підбиваючи підсумки аналізу правового регулювання обороту об'єктів незавершеного будівництва в Україні, можна резюмувати, що в Україні не існує сталої концепції правового регулювання обороту об'єктів нерухомого майна, будівництво яких не завершено. Можна виділити декілька етапів розвитку законодавства України, яке регулює ці відносини: визнання права власності на незавершені будівництвом об'єкти нерухомості на підставі рішення місцевих органів (ст. 55 Закону «Про нотаріат»; визнання судом права власності на недобудоване нерухоме майно, якщо буде встановлено, що частка робіт, яка не виконана, відповідно до проекту є незначною (ч. 4 ст.

331 ЦК); надання права власникам матеріалів, обладнання тощо, до закінчення будівництва укладати договори щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється державними органами реєстрації прав на об'єкти нерухомості (абз.2 ч.3 ст. 331).

Існує потреба виділення такого спеціального оборотоздатного об'єкта цивільних прав, як об'єкт незавершеного будівництва, який повинен визнаватися предметом цивільно-правових договорів, а також включатися до спадкового майна.

При посвідченні договорів, предметом яких є об'єкт незавершеного будівництва нотаріуси повинні вимагати лише документи, які підтверджують права забудовника на будівництво об'єкта нерухомості, його прав на земельну ділянку та документ, який підтверджує проведення технічної інвентаризації об'єкта незавершеного будівництва.

З метою включення до цивільного обороту об'єктів незавершеного будівництва, слід надати право особам, які його здійснюють, провадити реєстрацію права власності на цей об'єкт незалежно від ступеня його готовності. Визначити момент виникнення права власності на новостворене нерухоме майно з моменту внесення його до державного реєстру.

Аналіз змісту норм ст. 331 ЦК України давав підстави для висновку, що суд міг визнати право власності на перебудоване нерухоме майно у разі якщо: житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно будуються на земельній ділянці, що була відведена для цієї мети; є належний дозвіл на будівництво та належно затверджений проект; не допущено істотних порушень будівельних норм і правил. Тобто, на самочинне будівництво правила ч. 4 ст. 331 ЦК України не розповсюджувались. Проте з 14.01.2006 р. ч. 4 виключена зі ст. 331 ЦК України.

Таким чином, з цього часу навіть у разі дотримання відповідних умов, про які зазначено вище, суди не мають права визнавати право власності на об'єкти незавершеного будівництва. Слід відмітити, що необхідними умовами узаконення в судовому порядку самочинно побудованих об'єктів є:

відведення для цієї мети в установленому порядку забудовнику земельної ділянки; відсутність заперечень з боку власника земельної ділянки; відсутність порушення в результаті самочинної забудови прав інших осіб. Водночас, слід зазначити, що сама сутність об'єкта незавершеного будівництва вказує на те, що цей об'єкт виступає як такий, що незавершений, до моменту саме факту завершення будівництва – здачі об'єкта в експлуатацію. Тобто об'єктивно право власності на об'єкт незавершеного будівництва не може виникнути з моменту завершення будівництва. Виникає ситуація, за якої до завершення будівництва – підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – не існує такого нерухомого майна як об'єкт незавершеного будівництва, хоча цей об'єкт відповідає законодавчо встановленим ознакам нерухомого майна.

Об'єкт незавершеного будівництва в цьому випадку перебуває в межах режиму рухомих речей, а саме матеріалів, які були використані у процесі будівництва. Натомість, з моменту підписання документа про прийняття в експлуатацію та державної реєстрації – вже існує нерухоме майно, але воно автоматично перестає бути «незавершеним будівництвом».

Таким чином, виникають суперечності чинного правового забезпечення реєстрації права власності на об'єкти незавершеного будівництва. Тобто, якщо загальне законодавство допускає реєстрацію права власності на незавершене будівництво, то спеціальне – визначає механізм реєстрації прав на об'єкт будівництва і паралельно не передбачає реєстрацію цих прав на об'єкт незавершеного будівництва, що, власне, і становить правову колізію. Саме тому дані об'єкти, будівництво яких ще не завершене, перебувають у межах режиму рухомого майна, і право власності на нього не виникає.

У контексті проблематики теми питання набуття права власності на об'єкти безхазяйного нерухомого майна також залишається актуальним. Це підтверджується не тільки численною кількістю питань щодо самої процедури визнання об'єкта нерухомого майна безхазяйним, а й, наприклад, відсутністю розуміння самого поняття безхазяйної речі, відсутністю

налагодженої і систематизованої взаємодії між органами, що здійснюють державну реєстрацію прав на нерухоме майно та органами місцевого самоврядування. Аналіз проблемних питань, пов'язаних з постановкою на облік безхазяйного нерухомого майна свідчить про необхідність додаткового обговорення законодавства, що регулює відносини у відповідній сфері.

4.2. Напрями та перспективи вдосконалення правового регулювання відносин з реалізації права на забудову

У зв'язку з розвитком технологій будівництва, ускладненням відносин володіння землею та сучасними містобудівними тенденціями еволюціонують і правовідносини, пов'язані з реалізацією права на забудову. У сьогоднішніх українських реаліях такі правовідносини нерідко стають джерелом резонансних новин, запеклих спорів щодо відповідності поведінки їх суб'єктів закону та суспільним інтересам. Напруженість ситуації повинна бути подолана шляхом встановлення зрозумілого, прозорого та сучасного законодавства в галузі реалізації суб'єктивного права на забудову. Реформування законодавства повинно бути аргументовано на основі наукових досліджень, які враховують перспективу розвитку відносин забудови.

Одним із перспективних напрямків дослідження належного здійснення права на забудову є дослідження потенціалу застосування критерію добросовісності до правовідносин, що виникають під час здійснення права на забудову. Крім того, забудову земельної ділянки як форму реалізації права на забудову та спосіб виникнення права власності на будівлі та споруди, зведені на конкретній земельній ділянці, в межах даного дослідження логічним було б співвідносити із переробкою речі, адже побудова архітектурних об'єктів на земельній ділянці зумовлює фактичну зміну властивостей земельної ділянки (змінюється ландшафт, ліквідується рослинність, ліквідується можливість використання поверхневого шару землі під будівлею для

сільськогосподарської діяльності, проїзду/проходу тощо), а реконструкція будівель та споруд (складова комплексного поняття «забудова») є нічим іншим, як їх переробкою зі зміною форми та функцій первинного об'єкта нерухомості. Саме в порівнянні цих правових інститутів може бути відображена природа забудови земельної ділянки, що позначається на особливостях правових відносин щодо здійснення права на забудову. Крім того, у змісті категорій «добросовісної і недобросовісної специфікації», які досліджувалися в межах цивільного права, можна знайти засади правової природи належного та неналежного здійснення права на забудову. Співвіднесення цих правових інститутів дозволить також поширити правовий режим забудовної території на водні об'єкти, про що йтиметься далі за змістом дисертації.

Ще римські юристи виділили специфікацію (переробку речі) як підставу та спосіб набуття права власності. У той же час специфікація може слугувати способом припинення права власності або окремих правомочностей (володіння, користування, розпорядження) на первинну річ. Під специфікацією розуміється як фактична переробка речі, так і поєднання декількох речей у одній речі. На відміну від приросту (*accessio*), при якому після сполучення одна річ стає належністю іншої речі (головної), специфікація відзначається появою у комбінованій речі нових властивостей [21, с.34].

За чинним цивільним законодавством переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ (ч. 1 ст. 332 ЦК України). Отже, специфікація – це створення нової речі шляхом переробки матеріалу [209, с.108]. Матеріалом може слугувати будь-яка інша річ, яка в процесі специфікації втрачає свої первинні властивості остаточно або з можливістю їх відновлення.

З'ясування дійсного змісту поняття переробки пов'язане також з аналізом спеціального (наприклад, митного) законодавства. Так, гл. 23 Митного кодексу України (далі – МК України), присвячена переробці товарів

на митній території України, включає ст. 150, яка максимально широко визначає можливі способи здійснення переробки. Так, МК України до операцій з переробки товарів відносить власне переробку товарів (обробку, монтаж, демонтаж, використання окремих товарів, які сприяють чи полегшують процес виготовлення продуктів переробки) та ремонт товарів (модернізацію, відновлення та регулювання, калібрування) [122].

Слід зазначити, що цивільне законодавство виходить з більш вузького підходу до визначення переробки. Так, М.С. Біленко доводить, що переробка відбувається у випадках, коли в результаті застосування праці виникає нова річ. Якщо ж нова річ не виникає, йдеться лише про обробку, покращення вигляду речі або взагалі про її знищення [21, с.34].

Наукою цивільного права ще не вироблено послідовної концепції можливості застосування правил специфікації до об'єктів нерухомості. Однак, аналіз судової практики свідчить про неоднозначність застосування положень ч.2 ст. 332 ЦК України щодо правовідносин, об'єктом яких є нерухоме майно. Так, наприклад Київський районний суд м. Харкова у своєму рішенні від 22.09.2017 у справі № 640/10719/17 задовольнив позовні вимоги, визнавши за позивачем право власності на новостворене в результаті реконструкції нерухоме майно. Відповідно до матеріалів справи позивачу належало право власності на нежитлову будівлю за літ. «Б-1», яку за погодженням з керівництвом КЕВ м. Харкова, але за відсутності належним чином затвердженого проекту та дозволу органу ДАБК, було реконструйовано та переобладнано. За результатами реконструкції було фактично збудовано нову будівлю, якій присвоєно літ. «Б-2», про що свідчать матеріали інвентаризаційної справи. Земля, на якій було зведено будівлю за літ. «Б-2» відноситься до категорії земель оборони та знаходиться в державній формі власності, а позивач не отримав належним чином права на забудову даної ділянки.

За результатами експертизи фактично виконані будівельні роботи на об'єктах за літ. «Б-1» та «Б-2» з моменту придбання позивачем шляхом

приведення їх до стану до перебудови з дотриманням будівельних, архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших вимог, правил та норм, відносяться до робіт з реконструкції; перебудова нежитлової будівлі за літ. «Б-2» до нежитлової будівлі за літ. «Б-1» технічно можлива, та вимоги з безпечності та міцності конструкцій будівлі за літ. «Б-2» задовільні повністю і відповідають вимогам експлуатаційної надійності та умовам безпечної експлуатації в цілому.

Відповідно до правової позиції сторони позивача за даних обставин будівля за літ. «Б-2» є самочинним будівництвом (реконструкцією) та наявні підстави для визнання права власності на самочинно реконструйовану нежитлову будівлю за літ. «Б-2» [189].

Спірною є точка зору укладників коментаря до ЦК України [17], які вважають, що ЦК визначає об'єктом переробки лише рухомі речі, за винятком нерухомості, поняття якої дано у ст. 181 ЦК України. Ця ж таки точка зору цитується суддями при вирішенні спорів щодо реконструкції об'єктів нерухомості [167]. Законодавець у ч.1-2 ст. 332 ЦК України встановив, що «переробкою є використання однієї речі (матеріалу), в результаті чого створюється нова річ. Особа, яка самочинно переробила чужу річ, не набуває право власності на нову річ і зобов'язана відшкодувати власникові матеріалу його вартість». Дане положення не містить прямої вказівки на виключно рухомий характер речей, що можуть слугувати матеріалами. І лише ч. 3 даної статті містить норму, згідно якої «право власності на рухому річ, створену особою шляхом переробки з матеріалу, що їй не належить, набувається власником матеріалу за його бажанням, якщо інше не встановлено договором або законом». Якщо б законодавець виходив з означеного укладниками коментаря підходу, цілком логічним було для уникнення розбіжностей тлумачення в ч. 1 ст. 332 ЦК України закріпити, що матеріалом може бути виключно рухома річ, наприклад, у вигляді «переробкою є використання матеріалу (рухомої речі), в результаті чого створюється нова річ». Однак, законодавець залишив вказівку на вид речей

лише в ч. 3 та лише на позначення новоствореної речі, не виключаючи таким чином можливості створення нерухомої речі у процесі специфікації (наприклад, побудова будинку з цегли, дерева, або популярна на сьогодні практика перетворення вантажних контейнерів на житлові будинки). Отже, вважаємо недоцільним звуження кола речей, що піддаються переробці, лише рухомими речами, адже перепланування квартири, перебудова господарської споруди в житловий будинок або об'єднання двох квартир з подальшим використанням їх як нежилого приміщення є по суті переробкою останніх. До аналогічного висновку приходять і суди, називаючи реконструйований об'єкт нерухомості переробленою річчю; визнаючи предмет позову право власності на нерухоме майно, створене внаслідок переробки іншого нерухомого майна та стверджуючи, що переробка нерухомого майна є за своєю суттю будівництвом [170].

Вирішення даного питання є важливим з точки зору застосування положень ч.ч.1-2 ст. 332 ЦК України до правовідносин щодо здійснення забудови. Вважаємо, що об'єкти нерухомості можуть слугувати матеріалом для переробки (в тому числі на рухомі об'єкти). Серед можливих прикладів такої переробки слід згадати створення об'єкта нерухомості безпосередньо з рельєфу земельної ділянки практично без використання сторонніх матеріалів (земляний погріб – льох [65, с.100], печерний будинок [2] тощо) або створення об'єкта нерухомості з частин іншого об'єкта нерухомості (особливої актуальності даний приклад набуває в контексті збільшення популярності модульних будинків швидкої збірки). Кожен з наведених прикладів свідчить про переробку конкретно об'єкта нерухомості на іншу річ (рухому або нерухому) зі зміною її властивостей та фактичною неможливістю повернення всіх властивостей первинного об'єкта (матеріалу).

Специфікація (переробка речі) найчастіше розглядається в науці цивільного права як створення нової речі не власником, а саме третьою особою з мотивів, що дане нормативне положення закріплюється в законодавстві з метою врегулювання відносин саме між власником матеріалу

та специфікатором, у першу чергу захищаючи непорушність права власності на матеріали та встановлюючи правила щодо переходу права власності на новостворену річ у різних випадках правовідносин специфікації.

З точки зору формальної логіки специфікацію може здійснити й сам власник матеріалу, однак даний факт не враховується наукою цивільного права, хоча така поведінка власника може бути юридично значущою – самостійна специфікація речі може бути підставою припинення права власності як на первинну річ (матеріал), так і на новостворену (наприклад, у випадку вилучення даної категорії речей з цивільного обігу). Специфікація може порушувати права інших осіб або норми публічного права (наприклад, перепланування квартири без дотримання узгоджувальних процедур).

Під переробкою прийнято розуміти безпосереднє створення нової речі з поліпшеними якістьми, у зв'язку з чим видається цікавою думка К.Н. Анненкова про те, що переробка, подібно пошкодженню, може спричинити таку зміну речі, після якої стає неможливим її повернення до колишнього вигляду, отже, правило про пошкодження чужого майна можна застосувати і в разі його переробки [10].

У сучасній цивільно-правовій доктрині домінує підхід, згідно якого визначальною ознакою специфікації є не факт створення нової речі з інших речей або матеріалів, а те, що нова річ створюється в результаті докладання зусиль і роботи однієї особи до матеріалів, які належать іншій особі. Перенесення даної ознаки на відносини з реалізації суб'єктивного права на забудову мало б практичне значення для коректного визначення правового статусу забудовника, що не є власником земельної ділянки.

Згідно ч. 3 ст. 332 ЦК України право власності на рухому річ, створену шляхом її переробки з матеріалу, що їй не належить, набувається власником матеріалу за його бажанням, якщо інше не встановлено законом або договором [239]. У випадках, коли специфікатор є власником матеріалів, визначення юридичної належності створеної ним речі не є складним питанням. Однак, якщо специфікатор не є власником матеріалу, питання про

збереження або перехід права власності на первинну річ (матеріал) у випадку, якщо її можна безперешкодно виділити назад, та виникнення права власності на новостворену річ немає однозначної відповіді.

Римські юристи вирішували це питання по-різному. Так, одні (сабініанці) вважали справедливим надати право власності на нову річ власнику матеріалів, з якого вона зроблена, у той час як інші (прокуліанці) стверджували, що нова річ повинна належати тому, хто її виробив. І тільки за часів кодифікації Юстиніана було сформоване правило, згідно якого нова річ залишається власністю господаря матеріалу, якщо її можна повернути в первинний стан, і, навпаки, надходить до переробника, якщо подібне повернення неможливе і якщо переробник не завинив у недобросовісності [129, с. 325-326].

Вирішення даного питання знайшло своє закріплення і чинному цивільному законодавстві. Відповідно до ч. 2 ст. 332 ЦК України особа, яка самочинно переробила чужу річ, не набуває права власності на нову річ і зобов'язана відшкодувати власникові матеріалу його вартість [239].

Самочинні дії специфікатора зазвичай у науці характеризуються як недобросовісні, а сам специфікатор визнається недобросовісним. Такий недобросовісний специфікатор не набуває права власності на створену річ, тому що його дії є неправомірними, право власності на нову річ набуває власник матеріалів, а специфікатор зобов'язаний передати власникові матеріалу створену ним річ і відшкодувати завдані збитки.

Констатуємо той факт, що категорія добросовісності є однією з визначальних у системі приватного права. Однак на підставі положень цивілістичної доктрини можемо резюмувати, що добросовісність здійснення цивільного права характеризує суб'єктивне ставлення особи до обставин здійснення такого права, а отже, загальною підставою визнання права власності за власником матеріалів є не порушення норм права специфікатором, а добросовісність володіння річчю під час специфікації.

Для остаточного вирішення даного питання необхідно звернутися до характеристики категорії «добросовісність» у цивільному праві. Дана категорія з давніх часів була предметом дискусій науковців. Римські юристи визначали добросовісність набувача як визначальний чинник набуття права власності, встановлюючи таким чином для добросовісного набувача специфічний правовий статус, захищаючи його інтереси в порівнянні з недобросовісним набувачем [14, с.200].

Водночас більшість дослідників вказують на те, що категорія добросовісності є морально-етичною та оцінною, тому намагатися жорстко визначити її в законі, договорі чи рішенні суду практично не можливо, а в окремих випадках і не варто. Зокрема, І.А. Покровський наводить такий вислів німецького дослідника Є. Ерліха з приводу визначення поняття добросовісності: «Що таке за німецьким правом зловживання правом, в яких випадках має місце порушення «Treu und Glauben», або «добрих звичаїв» – цього ми наразі не знаємо, тому що закон з цього приводу нічого не говорить, ми дізнаємося про це тільки з судових рішень через сто років [155, с. 275].

Б. Зеллер у результаті свого дослідження категорії «добросовісність» дійшов висновку, що незважаючи на її «спокусливу простоту», добросовісність є невловимим поняттям. На етичну природу добросовісності посилався і професор П. Ельцбахер, який писав: «питання про те, чи суперечить певний спосіб дій добрій вдачі, є питанням етичного характеру» [14, с. 201].

І.А. Покровський, аналізуючи поняття добросовісності, виступав проти розширення змісту цього поняття, зокрема в судових рішеннях, посиляючись на те, що використання широкого підходу до визначення поняття «добросовісність» може призвести до повного судового контролю всього цивільного обігу з точки зору суб'єктивних і довільних уявлень про «справедливість», «соціальні ідеали» тощо [155, с. 261].

Отже, критерій добросовісності специфікації речі є додатковим при визначенні обсягу правомочностей специфікатора щодо речі, яка виступає матеріалом.

Якщо особа здійснила специфікацію добросовісно, питання про юридичну долю перероблених речей, вирішується, як правило, виходячи з порівняльної вартості робіт і матеріалу. При перевищенні вартості роботи над вартістю матеріалу власником визнається виробник за умови компенсації вартості матеріалу його власнику. Особа, яка здійснила переробку чужих матеріалів, одержує право власності на річ, створену в результаті переробки, за умови, якщо вартість переробки та створеної нової речі істотно перевищує вартість матеріалів, що були перероблені з метою створення цієї речі. В інших випадках власником речі визнається власник матеріалу, який, у свою чергу, повинен оплатити вартість виконаної роботи.

Суд при вирішенні спорів, що виникають при визначенні суб'єкта права власності специфікованого об'єкта, повинен об'єктивно вирішувати, за яких умов перевищення вартості переробки та створеної нової речі вартості матеріалів є істотним. Законодавець не зобов'язує суд при визначенні критерію істотності перевищення вартості слідувати виключно математичному співвідношенню двох зазначених вартостей, тому істотність у цьому випадку повинна визначатись з урахуванням принципів справедливості, добросовісності і розумності.

Ч. 3 ст. 332 ЦК України зазначається, що, за загальним правилом, як при створенні нової речі, так і при переробці речі, власник переробленої (нової) речі набуває права власності за своїм бажанням. За відсутності такого бажання власник речі чи матеріалів, що були перероблені, вправі вимагати відшкодування майнової та моральної шкоди відповідно до ч.3 ст. 386 ЦК незалежно від того, погодилась чи не погодилась особа, що здійснила переробку, привласнити річ, створену шляхом переробки [129, с.438-439].

На підставі аналізу положень вітчизняного законодавства приходимо до висновку, що умовами набуття права власності на новостворену річ специфікатором є наступні:

1) вартість переробки і створеної нової речі істотно перевищує вартість матеріалів;

2) специфікатор висловив бажання щодо виникнення у нього права власності;

3) особа, яка здійснила переробку, діяла добросовісно.

У разі відсутності будь-якої з умов, право власності на нову річ виникає у власника матеріалів. Одночасно, якщо право власності все ж таки виникає у специфікатора, то він, у свою чергу, зобов'язаний відшкодувати власникові матеріалу моральну шкоду згідно ч. 4 ст. 332 ЦК України.

Принципи правового регулювання приналежності майна у відносинах специфікації, в яких специфікатором виступає третя особа, можна екстраполювати 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.

Відповідно до тексту ст. 416 ЦК України встановлено такі підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) спливу строку права користування;

3) відмова землекористувача від права користування;

4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

У той час про те, що даний перелік не є виключним свідчить положення ч. 2 цієї ж статті, згідно якої право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. До таких життєвих обставин може відноситись примусове вилучення земельної ділянки з суспільних потреб з подальшою зміною цільового призначення землі, різні випадки поновлення права власності попереднього власника, який не заключав договір на встановлення суперфіцію і т.ін.

Також до спеціальних підстав припинення права власності на об'єкти будівництва цивільне законодавство відносить реквізицію та конфіскацію.

Реквізиція – примусове вилучення державою майна у власника в державних або громадських інтересах за певну винагороду. Стаття 353 ЦК України зазначає: «у разі стихійного лиха, аварії, епідемії, епізоотії та за інших надзвичайних обставин, з метою суспільної необхідності майно може бути примусово відчужене у власника на підставі та в порядку, встановлених законом, за умови попереднього і повного відшкодування його вартості».

На відміну від реквізиції, конфіскація здійснюється не за рішенням органів державної влади, а на підставі рішення суду. Конфіскація майна, відповідно до ст. 59 КК України, полягає в примусовому безоплатному вилученні у власність держави всього або частини майна, яке є особистою власністю засудженого. Конфіскація майна може призначатися за тяжкі і особливо тяжкі корисливі злочини лише як додаткове покарання і тільки у випадках, прямо передбачених у санкції статті, за якою кваліфіковане діяння засудженого.

У даному випадку добросовісність набуття і здійснення права на забудову земельної ділянки буде мати значення при визначенні юридичних наслідків припинення права на забудову чужої земельної ділянки.

Крім того в Україні на сьогоднішній день існує проблема збитків добросовісних набувачів права забудови з причин відсутності прозорості оформлення земельних ділянок. Суть проблеми полягає в тому, що права на

земельні ділянки нерідко оформлюються з порушенням законодавства, а згодом надаються у користування добросовісним набувачам. За сприяння правоохоронних органів у судовому порядку відбувається повернення земельних ділянок у державну чи комунальну власність, а добросовісні забудовники в таких випадках залишаються заручниками ситуації [100, с.101].

Так, згідно положень вже згадуваної ст. 417 ЦК України в разі припинення права користування чужою земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення. У разі недосягнення домовленості між ними, власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її в користування [239]. Однак, положення даної статті не враховують випадків добросовісного набуття і здійснення права на забудову чужої земельної ділянки та подальшого припинення суперфіцію не за волею забудовника. Один із таких випадків згадувався вище. При вирішенні даного спору логічним було б застосування положень, що поширюються на добросовісну специфікацію речі з визначенням різниці вартості земельної ділянки та вартості забудови та збудованих об'єктів.

Для впорядкування таких правовідносин пропонується додати до ч. 1 ст. 417 ЦК України положення 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 дане право здійснювалося користувачем правомірно та добросовісно, а вартість збудованої будівлі (споруди) істотно перевищує вартість земельної ділянки. У такому випадку особа, яка здійснила забудову, зобов'язана відшкодувати власникові земельної ділянки вартість земельної ділянки».

Наявність даного положення набуде додаткової актуальності у випадку, коли масовий характер отримують справи щодо незаконності отримання права приватної власності на землю з метою забудови та його подальшого відчуження, про що свідчать повідомлення, які зараз поширюються в ЗМІ [11; 113] та судова практика.

На практиці, на сьогоднішній день судові спори зазвичай вирішуються на користь добросовісних набувачів земельних ділянок, однак вони пов'язані зі значними судовими витратами та втратою часу, під час якого користувач земельної ділянки демотивований здійснювати на ній будь-які поліпшення.

Нерідко подібні спори виникають у відносинах з іноземними інвесторами, що, у свою чергу, гальмує або взагалі припиняє їх бізнес в Україні. Такі випадки формують негативний інвестиційний імідж України [100, с.101].

Ще одним перспективним напрямком наукових досліджень з метою вдосконалення існуючого цивільного законодавства в даній сфері має бути розширення сфери дії існуючих положень цивільного законодавства на відносини, схожі за змістом до досліджуваних.

Згідно законодавства право на забудову може здійснюватися власником на земельній ділянці у визначених законом межах, тобто з додержанням цільового призначення земельної ділянки, архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил (ч.3. ст.375 ЦК України). У попередніх розділах вже зверталася увага на той факт, що право на забудову український законодавець пов'язує виключно з правами на землю. Це означає, що суб'єкт права, який є власником земельної ділянки одночасно є носієм права на забудову своєї земельної ділянки, однак його реалізація на практиці пов'язана з певними фактичними та процедурними обмеженнями.

Такий підхід вітчизняного законодавця пов'язаний з тим, що сучасні інноваційні тренди побудови житла досить повільно втілюються на теренах нашої держави. Одночасно в зарубіжних країнах, таких як Великобританія, Італія та особливо Нідерланди, все більшою популярністю користуються

будівлі на воді. В самій лише Голландії налічується близько 10 тисяч «водних» будинків, що об'єднуються в цілі квартали, а міська адміністрація здійснює планомірну забудову водних об'єктів поблизу Амстердама. Даний тип житла з екзотичного ноу-хау перетворився на цілком буденну практику та бізнес, що стрімко розвивається.

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

- законодавчо були закріплені будівельні норми щодо водних будинків;
- окремо визначені податки та збори за користування будинком на воді;
- встановлені дозволи та заборони на архітектурний вигляд будинків та можливості реконструкції;
- будинки на воді навіть стали об'єктом іпотеки [59].

Чинне законодавство України більш консервативне в регламентації питань будівництва на водних об'єктах. Водний кодекс України закріплює юридичну можливість використання водного об'єкта для будівництва причалів, суднопідіймальних і судноремонтних споруд, гідротехнічних споруд, мостів, підводних і підземних переходів та інших об'єктів. Однак, як зазначається в літературі, під об'єктом забудови маються на увазі не водний простір як такий, а земна поверхня, яка покрита поверхневими водами. Це пояснюється стаціонарністю та прикріпленістю подібних споруд [83, с.223].

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

Одночасно вітчизняне законодавство не відносить такого роду об'єкти до будівель. У законах України не надається визначення термінів «будівля» або «споруда». Однак ці терміни визначались у підзаконних нормативних актах. Згідно Державного класифікатора будівель та споруд будівлі – це

споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучоогорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. Споруди – це будівельні системи, пов’язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт [52]. Відповідно до п. 2.1.1. Правил визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1-2000, затверджених Наказом Держбуду України від 27 серпня 2000 р. №174, об’єктом будівництва є кожна відокремлена будівля (виробничий корпус або цех, склад, житловий будинок тощо) або споруда (міст, тунель, платформа тощо).

В юридичній літературі запропоновано таке визначення поняття «будівля» – це будь-який штучно збудований на земельній ділянці або під нею (під землею) самостійний об’єкт, що фундаментально пов’язаний із земельною ділянкою, використовується (або може використовуватись) за цільовим призначенням та переміщення якого без незрівнянної шкоди його призначенню не можливе.

Є.Ю. Петров виділяє такі ознаки будівель:

- тісний зв’язок із земельною ділянкою;
- штучне створення об’єкта;
- можливість його використання за призначенням [147, с.191].

Так, і в законодавстві, і в доктрині ключовою ознакою будь-якої будівлі чи споруди називають її пов’язаність з землею. Про це ж свідчить віднесення останніх до об’єктів нерухомості. Згідно ст.181 ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об’єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [239].

Дійсно, переміщення будинків на воді видається доволі простим процесом. Однак, технологія переміщення звичайних будинків відома не перший десяток років [60]. В. Синайський більш ніж сторіччя тому у

«Російському цивільному праві» писав, що критерій неможливості переміщення нерухомих речей не можна брати до уваги «при успіхах сучасної техніки у переміщенні предметів» [208]. Отже, за даним критерієм немає різниці між двома типами будівель. Тим більше, якщо мова йде про переміщення водного будинку в межах «водного кварталу», то складність цієї операції співставна з переміщенням традиційної будівлі на землі.

Ще одне питання, яке є перспективним у контексті здійснення права на забудову й потребує вирішення наукою цивільного права – співвідношення права на забудову і, так званих, «повітряних прав».

Просторові межі здійснення права забудови були предметом законодавчого регулювання та наукового інтересу довгий час. Римське право проголошувало принцип *cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos* (лат. «хто б не володів землею, вона належить йому від небес і до пекла»), що свідчить, що власники мають право не тільки на саму земельну ділянку. В основі римського права на забудову покладалася ідея всепоглинаючого характеру античного панування, яке розповсюджується на все, що стикається з поверхнею землі: на надра землі йі на вищерозміщене повітря [203]. У скороченій формі цей принцип часто називають доктриною *ad coelum* [3].

Даний принцип був перейнятий системами загального права, але зміст його визнавався більш вузьким. Відповідний прецедент був викладений у рішенні суду 1797 р. у справі *Slate vs. David*, що стосується двох вкрадених бочок оселедця, закопаних в 15 футів під двором обвинуваченого. Суд постановив, що все, що знаходиться вище або нижче землі, належить власнику землі [1]. Даний принцип застосовувався обмежено, а, наприклад, політ кулі над ділянкою землі не розглядався як порушення права власності на ділянку, якщо тільки куля не падала на землю в межах ділянки.

Розвиток технологій будівництва і вертикальних розмірів міст поставив під сумнів абсолютність прав на землю у просторі. У сфері містобудування регулювання отримало «право на повітря», реалізація якого пов'язана з обмеженнями за кількістю поверхів або висотою будівлі. Нормативне

регулювання здійснення права на повітря знаходимо в містобудівному законодавстві більшості американських, канадських та австралійських міст.

Так, наприклад, кожна земельна ділянка в Нью-Йорку має обмеження максимальної щільності забудови, в деяких районах право на повітря обмежено висотою в 35 поверхів. Однак, забудовниками було знайдено вихід із ситуації. Права на повітря, які ще називають Transferable Development Rights (відчужувані права на забудову, TDRs), дозволяють землевласникам продавати будь-які невикористані права на забудову власникам сусідніх ділянок. Новий власник цих прав на повітря може побудувати більш високу будівлю і перевищити дозволену їм площу приміщення, але все ж повинен дотримуватися базових вимог до висоти [1].

Оновлені закони про зонування 1961 року свідчать, що будь-який власник земельної ділянки, що межує з іншою ділянкою по лінії не менше 10 футів, може придбати права на повітря у власників цих суміжних ділянок. Обов'язок мати спільну межу вимушує забудовників домовлятися, щоб їх сусіди викупили права на повітря у своїх сусідів і потім перепродали їх забудовникам. Таким чином по ланцюжку можна скуповувати повітряні права на значній території.

Пам'ятки архітектури і деякі історичні будівлі мають велику гнучкість з правами на повітря. Закон про збереження пам'яток архітектури дозволяє будівлям, що є пам'ятками архітектури, передавати свої права на повітря через вулицю, а в деяких випадках навіть за декілька кварталів від них [1].

Згідно Закону України «Про планування і забудову територій», що вже втратив чинність, територія – частина земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивим їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами. До 1 січня 2020 року в Україні максимальна висота забудови регулювалася ДБН В.2.2-24: 2009. Нормами дозволялося будувати будинки висотою до 100 м. Однак, незважаючи на обмеження в 100 м, в Україні зводилися будівлі висотою

понад 100 м. Яскраві приклади: в Києві Міністерство інфраструктури Україна (120 м.), торгово-розважальний центр «Гулівер» (160 м.), житловий комплекс «Карнегі» (168 м.) або житловий будинок у Дніпрі на проспекті Героїв, 1, висотою близько 100 метрів. Для такого будівництва застосовувалося експериментальне проектування, розроблялися індивідуальні нормативи, які узгоджувалися міністерством і відповідними службами, які в подальшому здійснювали науково-технічний супровід [212].

З початку 2020 року почали діяти нові ДБН В.2.2-41: 2019. «Висотні Будівлі. Основні положення». Одним з найважливіших нововведень став дозвіл зводити будинки висотою понад 150 метрів.

Концепт прав на повітря в контексті реалізації права на забудову не враховується вітчизняним законодавством і не знаходить відображення в науковій літературі. Однак, питання належної реалізації повітряних прав вже зараз є лакуною вітчизняного законодавства і потребує уваги науковців та законодавця. Одним з практичних випадків використання прав на повітря є побудова консольних архітектурних форм, що виходять за межі земельної ділянки, нависаючи над сусідньою ділянкою або будівлею, або проходження надземного транспорту над будівлями. Відсутність правового регулювання даних відносин перешкоджає динамічному розвитку міст і створює неоднозначні ситуації захоплення чужого повітряного простору архітектурними елементами сусідніх будівель.

Отже, суб'єктивне цивільне право на забудову не є застиглою правовою конструкцією. 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

За результатами проведеного дослідження, виконаного на основі аналізу чинного законодавства України і практики його реалізації, теоретичного осмислення доктринальних положень, автором сформульовано певні висновки, пропозиції та рекомендації, спрямовані на подальший розвиток науки цивільного права, формування нових і вдосконалення існуючих правових положень, удосконалення правового регулювання належного здійснення права забудови. Основні з них 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. У 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. У межах цивільно-правового регулювання можна говорити про обмежений зміст категорії «забудова», включаючи до її змісту вольову поведінку суб'єктів цивільного права, яка своїм результатом передбачає створення або зміну об'єктів будівництва на окремій земельній ділянці.

3. Забудова – 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. Забудову необхідно розглядати як форму діяльності суб'єктів цивільного права (комплекс юридично значущих 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 «забудова», «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 являє 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 зі 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 у 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 у 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 екстраполювати й на відносини забудови чужої земельної ділянки за умови їх адаптації до специфіки об'єктів правовідносин із 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 ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Colman M.S. Understanding the Power of Air Rights. Future New York. December 18, 2017. URL: <https://cutt.ly/XbxX6OZ>.
2. Edwards L. The Cave Owner`s Manual: A Guide to Buying and Owning a Cave House. 2006. URL: <https://www.spanish-inland-properties.com/pdf/COMPrintVersion.pdf>
3. Jackson Mun. Airport Auth. v. Evans, 191 So. 2d 126, 128 (Miss. 1966) (transcribing doctrine as "ad inferos"); Samantha J. Hepburn, Ownership Models for Geological Sequestration: A Comparison of the Emergent Regulatory Models in Australia & the United States, *44 Env'tl. L. Rep. News & Analysis* 10310, 10313 (2014).
4. Kohn M. Das Erbbaurecht nach dem BGB: ein rechtsgeschichtlicher Beitrag. Berlin, Struppe & Winckler, 1905. 114 s.
5. Oertmann P., Sohm R., Eschenbach A. Die soziale Bedeutung des Erbbaurechts. Berlin : Harrwitz, 1901. URL: <http://search.socialhistory.org/Record/500084>.
6. Ponomarenko K. Общие условия надлежащего осуществления гражданского права застройки земельного участка. *Visegrad journal on human rights*. №6/2. 2018. С. 188-191.
7. Агарков М.М. Проблема злоупотребления правом в советском гражданском праве. *Изв. АН СССР. Отд. экономики и права*. 1946. № 6. С. 424–436.
8. Академічний тлумачний словник української мови. URL: <http://sum.in.ua/s/zabudova>
9. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М. :Волтерс Клувер, 2007. 504 с.
10. Анненков К.Н. Система русского гражданского права: в 6-ти томах. Том 2. Вещные права. С.-Петербург: Типография М. М. Стасюлевича, 1895. 674 с.

11. Апеляційний суд взявся за справу щодо незаконної приватизації земельної ділянки на Пасічній. *Zaxid.net*. URL: https://zaxid.net/apelyatsiyniy_sud_vzyavsy_a_spravu_shhodo_nezakonnoyi_privatizatsiyi_zemelnoyi_dilyanki_na_pasichniy_n1440582
12. Бабенко М.В. Новостворене нерухоме майно як об'єкт цивільних прав. *Вісник Академії праці і соціальних відносин Федерації профспілок України*. Серія: Право та державне управління. 2012. № 1. С. 56–62.
13. База знань Центру моніторингу забудови міста Києва/ Функції центру. URL: <https://wiki.1551.gov.ua/pages/viewpage.action?pageId=15696267>
14. Бакалінська О.О. Категорія «добросовісність» у цивільному праві України. *Часопис Київського університету права*. 2011. № 4. С. 200-204.
15. Балезин В.П. Правовой режим земель городской застройки. М., 1963. 194 с.
16. Батыр К.И. Всеобщая история государства и права. Москва: Проспект, 2009. 320 с.
17. Безсмертна Н.В. Коментар до ст.332 ЦК України: Набуття права власності на перероблену річ. URL: <https://cutt.ly/1bxStnh>
18. Белоножкин А.Ю. Содержание и формы злоупотребления субъективным гражданским правом: дисс. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. Волгоград, 2005. 206 с.
19. Беліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови. *Юридичний журнал*. 2007. №7. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2721>
20. Бибииков А.И. Римская правовая модель права застройки и ее восприятие в отечественной доктрине и законодательстве. *Lex Russica*. 2015. С.41-49.
21. Біленко М. Правові проблеми виникнення права власності на об'єкт будівництва. *Питання розвитку приватного права*. 2015. № 3. С.33-37.

22. Бокань Г. Об'єкти незавершеного будівництва як об'єкти цивільноправових відносин. *Юридичний радник*. 2012. №5(65). URL: <https://cutt.ly/lbxCuXs>
23. Братусь С.Н. О пределах осуществления гражданских прав. *Правоведение*. 1967. № 3. С. 79–86.
24. Брикайло Ю. Відсутність детального плану території, за наявності чинного генерального плану, не є підставою для відмови у видачі містобудівних умов чи їх скасування. URL: <https://dreamdim.ua/uk/vidsutnist-detalnogo-planu-terytoriyi-za-nayavnosti-chynnogo-generalnogo-planu-ne-ye-pidstavoyu-dlya-vidmovy-u-vydachi-mistobudivnyh-umov-chy-yih-skasuvannya/>
25. Брикайло Ю. Змінено перелік документів для отримання містобудівних умов та обмежень (МУО). URL: <https://dreamdim.ua/uk/zmineno-muo-2020/>
26. Буга В.В., Буга Г.С. Историчний розвиток речових прав на чуже майно в римському праві. *Речові права в праві та законодавстві: розвиток і сьогодення*: збірник матеріалів Інтернет-конференції. Одеса: Міжнародний гуманітарний університет, 2015. – С. 34-38.
27. Булеца С.Б. Здійснення та виконання суб'єктивних цивільних прав та обов'язків у медичних правовідносинах. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 43. С. 111-115.
28. Бусуйок Д.В. Правове регулювання обмежень прав на земельні ділянки в Україні: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. К., 2005. 19 с.
29. Вавилин Е.В. Осуществление и защита гражданских прав. М.: «ВолтерсКлувер», 2009. 203 с.
30. Василевская Л.Ю. Вещные сделки по германскому праву: методология гражданско-правового регулирования: автореф. дис. на соискание учен. степени докт. юрид. наук. М., 2004. 47 с.
31. Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. 382 с.

32. Ващишин М.Я. Юридичні факти у правовідносинах суперфіцію. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. серія юридична*. 2013. Вип. 3. С. 126-135.
33. Великий тлумачний словник сучасної української мови: 250000 / уклад. та голов. ред. В. Т. Бусел. Київ; Ірпінь: Перун, 2005. 1728 с.
34. Венедиктов А.В. Государственная социалистическая собственность: монография. *Избранные труды по гражданскому праву*. Т. II. М.: Статут, 2004. 360 с.
35. Ветер Н.Ю. Злоупотребление правом при осуществлении вещных прав. *Научный журнал КубГАУ*. 2015. № 2 (106). С. 468-483.
36. Висіцька І. Суперфіцій: правова природа, істотні умови, форма, підстави припинення. *Землевпорядний вісник*. 2020. № 1. С. 35-42.
37. Висіцька І. Суперфіцій: правова природа, істотні умови, форма, підстави припинення. 2020. URL: <https://cutt.ly/nbxCiVE>
38. Галянтич М.К. Матеріальний та процесуальний зміст захисту житлових прав фізичних осіб. *Приватне право і підприємництво*. 2016. Вип. 16. С. 124-127.
39. Галянтич М.К., Самойленко Г.В. Характеристика житла за цивільним законодавством України та в практиці Європейського суду з прав людини. *Приватне право і підприємництво*. 2015. Вип. 14. С. 134-140.
40. Гейнц Р.М. Правова природа самочинного будівництва. Актуальні питання юридичної теорії та практики: наукові дискусії: Мат. Міжн. науково-практична конференції, м. Харків, 2-3 грудня 2016 р. Ч. 1. Х.: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2016. С.38-41.
41. Герасин С.И. Проблема формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации. *Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы*: сб. статей. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 157–219.

42. Гипроград. Информация / Комиссия по жилищному вопросу, строительству и градостроительству ЕЭК ООН. К.: Полиграфкнига, 1990. 20 с.
43. Головка Л.О. Право власності в Україні радянського періоду (1917–1992 рр.). *Часопис Київського університету права*. 2007. № 4. С. 58–62.
44. Гонгало Р.Ф. Суперфіцій у римському праві та його рецепція у сучасному цивільному праві: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Одеса, 2008. 18 с.
45. Горбась Д.В. Здійснення суб'єктивних цивільних прав фізичних осіб: поняття, способи, межі: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2009. 20 с.
46. Господарське право: Підручник / За ред. О.П. Подцерковного, Х.: Одісей, 2010. 640 с.
47. Гражданское право: учебник: в 3 т. / А.П. Сергеев [и др.]; под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: ТК Велби, 2002. Т. 1. 632 с.
48. Грибанов В.П. Пределы осуществления и защиты гражданских прав. М., 2001. 411 с.
49. Гужва А.М., Розгон О.В. Правова природа позову до недобросовісного володільця (ст. 400 ЦК України): римське підгрунтя позову до недобросовісного володільця та сучасні правові реалії. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. Серія: Право. 2015. Вип. 20. С. 121-127.
50. Гуревський В.К. Право власника на забудову земельної ділянки. *Земельне право України: Теорія і практика*. – 2007. – № 1. – С. 19–24.
51. Декларація прав людини й громадянина 1789 року URL: <http://community.hiblogger.net/constitution/410435.html>.
52. Державний класифікатор будівель та споруд. К.: Держстандарт України, 2000. 58 с.

53. Державні будівельні норми ДБН А.2.2-3-2012 «Склад та зміст проектної документації на будівництво». Видання офіційне. К.,2012. URL: http://dbn.at.ua/_ld/1/184_DBN_A22_3_2012.pdf

54. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0007509-05>

55. Державні будівельні норми. Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень (ДБН 360-92): затверджено Наказом Держкоммістобудування від 17.04.192, № 44 URL: http://www.uazakon.com/documents/date_3v/pg_gnglwj/index.htm

56. Державні будівельні норми. Склад та зміст детального плану території (ДБН Б.1.1-14:2012): затверджено Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 12.03.2012 № 107. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0107858-12>

57. Дождев Д.В. Римское частное право. М.: Норма; Инфра-М, 1996. 704 с.

58. Долинська М.С. Особливості укладення та нотаріального посвідчення договорів щодо права користування земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ. 2012. № 4. С.145-153.

59. Дом на воде. Плавающее жилье в Амстердаме. URL: <https://ubr.ua/market/real-estate/dom-na-vode-plavuchee-jile-v-amsterdam-121147>

60. Дом оторвался от корней: как переносят здания. URL: <https://www.popmech.ru/technologies/9930-dom-otorvalsya-ot-korney-kak-perenosyat-zdaniya/>

61. Евтихийев И.И. Законодательство о городских землях. М.: Юридическое издательство НКЮ РСФСР, 1926. 78 с.

62. Емелькина И. Значение «юридической и фактической связи строения с землей» при определении признаков недвижимости. *Хозяйство и право*. 2004. № 8. С. 18–21.
63. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М.: Инфотропик Медиа, 2013. 416 с.
64. Емельянов В.И. Разумность, добросовестность, незлоупотребление гражданскими правами. М.: Лекс–Книга, 2002. 160 с.
65. Євсєєва Г.П. Давні льохи: технологія забудови та відновлення. *Вісник Придніпровської державної академії будівництва та архітектури*. 2018. № 5. С. 98-110.
66. Жилищное и жилищно–строительное законодательство / Под ред. С.Н. Ландкофа, 3-е изд., испр. и доп. К.: Будівельник, 1964. 355 с.
67. Жилінкова І.В. Особливості здійснення суб'єктивних цивільних прав. *Вісник Академії правових наук України*. 2012. № 1. С. 100–107.
68. Збудова. *Словопедія*. URL: <http://slovopectia.org.ua/44/53399/297035.html>
69. Загальна декларація прав людини ООН від 10 грудня 1948 р. URL: http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=995_015.
70. Зайцева С.Г. Злоупотребление правом» как правовая категория (вопросы теории и практики): дис. ... кандидата юрид. наук. Коломна, 2003. 198 с.
71. Закон України «Про архітектурну діяльність» від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14>
72. Закон України «Про планування та забудову територій» від 20.04.2000 р. № 1699-III. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1699-14>
73. Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17>
74. Закон України від 19 червня 2003 р. № 963-IV «Про державний контроль за використанням та охороною земель». *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 350.

75. Звіт про результати правової експертизи законності забудови земельної ділянки, що розташована за адресою: вул. Електриків, 23-б у Подільському районі м. Києва. URL: <https://rybalsky.com.ua/pdf/%D0%9F%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B2%D0%B0%20%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%82%D0%B8%D0%B7%D0%B0.pdf>

76. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III-ВР. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>

77. Зозуляк О.І. Сутність договору як правової форми, у якій реалізується цивільна правосуб'єктність юридичних осіб. *Приватне право і підприємництво*. 2011. Вип. 10. С. 109-112.

78. ЗП УРСР. 1959. № 6. Ст. 75.

79. Зубков С.О. Цивільно-правове регулювання набуття права власності на новостворене нерухоме майно : автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2011. 20 с.

80. Иоффе О.С. Советское гражданское право. М.: Юрид. лит., 1967. 494 с.

81. Іванова В. Оформлення прав на землю для будівництва. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/commerce-12-hozyajstvennyye-operacii-9-oformlenie-prav-na-zemlyu-dlya-stroitelstva>

82. Іванова Є.О. Правові засади планування використання земель житлової та громадської забудови у містах. *Правове життя сучасної України: Тези доп. 9-ї звітної наук. конф. проф.-викл. і аспірант. складу / Відп. ред. Ю.М. Оборотов. О.: Фенікс, 2006. С. 299–302.*

83. Ігнатенко І.В. Правова охорона водних ресурсів при здійсненні містобудівної діяльності. *Публічне право*. 2016. № 3. С. 233-240.

84. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на будову земельної ділянки. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2010. № 2. С. 117–127.

85. Інструкція про порядок проведення технічної інвентаризації об'єктів нерухомого майна, затверджена наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 24 травня 2001 р. № 127. *Офіційний вісник України*. 2001. № 28. Ст. 1290.

86. Кадимова С. Актуальні питання державної реєстрації права власності на новозбудоване та реконструйоване нерухоме майно. *Вісник Укрдержреєстру*. 2012. № 3. С. 30–35.

87. Каракаш І.І. Теоретичні проблеми права власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні. Дис. ... д-ра юрид. наук. Одеса, 2018. 425 с.

88. Кассо Л.А. Здания на чужой земле. М.: Типо-литография И.И. Пашкова, 1905. 328 с.

89. Кассо Л.А. Русское поземельное право. Москва: Кн. Маг. И.К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. 280 с.

90. Квасницька О. Теоретичні та практичні аспекти забудови територій: господарсько-правовий аспект. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 67-71.

91. Ключниченко Є. Розвиток містобудування в Україні та завдання щодо його вдосконалення. *Містобудування та територіальне планування*. 1998. Вип. 1. С. 35-38.

92. Ковалева Н.А. Злоупотребление правом по гражданскому законодательству Российской Федерации: дисс. ... кандидата юрид. наук: 12.00.03. М, 2005. 165 с.

93. Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: Т. 2 / уклад. Ю.В. Білоусов, І.Р. Калаур, С.Д. Гринько та ін. / за ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. К.: Правова єдність, 2009. 1240 с.

94. Колодій А.М. Конституція і розвиток принципів права України (методологічні питання): автореф. дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.02. К., 1999. 39 с.

95. Кондратенко Ю.В. Поняття та ознаки державного контролю за використанням і забудовою земель, призначених для містобудівних потреб

Форум права. 2013. № 1. С. 474–478 URL: <http://archive.nbuiv.gov.ua/e-journals/FP/2013-1/13kjvdmp.pdf>

96. Кондратенко Ю.В. Правове регулювання забудови міських земель в законодавстві 1917-1940 років. *Актуальні проблеми політики*. 2013. Вип. 49. С. 362-369.

97. Конституція (Основний Закон) України від 20.04.1978 № 888-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/888-09#Text>

98. Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>

99. Концепція державної житлової політики. Постанова Верховної Ради України від 30 червня 1995 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/95-%D0%B2%D1%80#Text>

100. Концепція публічного управління у сфері містобудівної діяльності. К., 2019. URL: <http://www.vin.gov.ua/images/doc/vin/dep-dmba/news/Conc.pdf>

101. Корнєєв Ю.В. Особливості права приватної власності на землю. *Публічне урядування*. 2015. № 1. С. 97-106.

102. Королев А.И. Земельное право. *Сорок лет советского права, 1917-1957: Период социализма*. Т.1. Ленинград: Изд-во Ленингр. ун-та, 1957. С. 361-425.

103. Кот О.О. Загальні засади здійснення суб'єктивних цивільних прав. Теоретико-методологічні підходи до розуміння приватного права в сучасних умовах. URL: http://www.irbis-nbuiv.gov.ua/cgi-bin/irbis_nbuiv/cgiirbis_64.exe?C21COM=2&I21DBN=UJRN&P21DBN=UJRN&IMAGE_FILE_DOWNLOAD=1&Image_file_name=PDF/Prip_2019_19_9.pdf

104. Кривов'яз Є.В. Організаційно-економічний механізм відшкодування збитків, спричинених нецільовим використанням земель. – К.: Видав-во ЦП «КОМПРИНТ», 2015. 206 с.

105. Кривошеїн П. Адміністративно-правовий статус замовника об'єкта будівництва. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 2. С. 141-144.

106. Кулініч П. Особисті земельні сервітути за законодавством України. *Юридичний журнал*. 2007. № 10. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2768>

107. Курібло В.А. Самочинне будівництво: поняття та наслідки здійснення. *Часопис Київського ун-ту права*. 2009. № 4. С. 219-224.

108. Кутателадзе В.О. Поняття та характерні риси суперфіцію за римським правом. *Актуальні проблеми держави і права*. 2008. Вип. 38. С. 64–68.

109. Кутателадзе В.О. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови за цивільним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. К., 2011. 19 с.

110. Легенченко М.О. Особливості створення нової речі у процесі здійснення невід'ємних поліпшень орендованого майна. *Вісник Верховного Суду України*. 2011. № 8. С. 38-43.

111. Ленгер Я.І. Поняття та критерії категорії добросовісності в праві. *Науковий вісник Ужгородського національного університету: Серія Право*. 2008. Вип. 9. С. 34–36.

112. Лерхе П. Пределы основных прав. *Государственное право Германии*. Т. 2. М., 1994. С. 234–240.

113. Львівська мерія не дозволила будівництво 10-поверхівки через підозру в підробці документів. *Zaxid.net*. URL: https://zaxid.net/lvivska_meriya_ne_dozvolila_budivnitstvo_10poverhivki_cherez_pidozru_v_pidrobtsti_dokumentiv_n1432584

114. Максименко С.Т. Осуществление гражданских прав и исполнение обязанностей : дис. ... канд. юрид. наук: 12.712. Саратов, 1970. 280 с.

115. Макух О.В. Поняття і значення юридичних фактів у динаміці фінансових правовідносин. *Теорія і практика правознавства*. 2015. Вип 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2015_2_18

116. Малєин Н.С. Правонарушение: понятие, причины, ответственность. М.: Юрид. лит., 1985. – 189 с.

117. Малиновский А.А. Пределы субъективного права. URL: <http://www.zonazakona.ru/law/comments/138>.

118. Марахін Є.А. Обмеження як засіб забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням. *Форум права*. 2012. №4. URL: <http://arhive.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-4/12meazcp.pdf>

119. Мартин В.М. Право користування чужим майном: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Львів, 2006. 20 с.

120. Мелихова А.В. Право застройки по законодательству Эстонской Республики: автореф. дис. на соискание учен. степени канд. юрид. наук. М., 2007. 24 с.

121. Мирошникова Н.И. Механизм осуществления субъективных гражданских прав: учеб. пособие. Ярославль: Изд. Ярославского госуд. университета, 1989. 83 с.

122. Митний кодекс України від 13.03.2012 № 4495-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4495-17#Text>

123. Михайленко О.О. Підстави встановлення суперфіціарного права. *Вісник запорізького національного університету*. 2009. № 2. С. 110-114.

124. Михайленко О.О. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім римським та сучасним цивільним правом України: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Х., 2003.

125. Надьон В.В. Структура правосуб'єктності. *Сучасні проблеми цивілістики: матеріали «круглого столу», присвяч. пам'яті проф. Чингізхана Нуфатовича Азімова* (Харків, 20 груд. 2013 р.). Харків, 2014. С. 49–53.

126. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 07.07.2011 р. № 109 «Про затвердження Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0912-11>

127. Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 06.11.2017 р. № 289 «Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17>

128. Наказ Фонду державного майна України «Про затвердження Класифікатора державного майна» від 15.03.2006 р. URL: <http://www.spfu.gov.ua/ua/documents/1407.html>

129. Науково-практичний коментар до цивільного законодавства України: у 2 т. / В.Г.Ротань [та ін.]. Т. 1. Х.: Фактор, 2010. 800 с.

130. Новицкая Т.Е. Гражданский кодекс РСФСР 1922 р. М.: ИКД «Зерцало-М», 2002. 223 с.

131. О запрещении сделок с недвижимостью: Декрет Совета Народных Комиссаров РСФСР от 14 декабря 1917 г. СУ РСФСР. 1917. № 10. Ст. 154.

132. О земле: Декрет СНК РСФСР от 26 октября (07 ноября) 1917 г. СУ РСФСР. 1917. № 1. Ст. 3.

133. О мерах борьбы с самовольным строительством в городах, рабочих, курортных и дачных поселках: Постановление СНК РСФСР от 22 мая 1940 г. СП СССР. 1940. № 11. Ст. 48.

134. О московском городском хозяйстве и развитии городского хозяйства СССР: Постановление Пленума ЦК ВКП (б) от 15 июня 1931 г. // КПСС в резолюциях и решениях съездов, конференций и пленумов ЦК. М. : Госполитиздат, 1954. С. 34-37.

135. О составлении и утверждении проектов планировки и социалистической реконструкции городов и других населенных мест СССР: Постановление ЦИК и СНК СССР от 27 июня 1933 г. // СЗ СССР. 1933. № 41. Ст. 243.
136. О социализации земли: Декрет ВЦИК от 19 февраля 1918 г. // СУ РСФСР. 1918. № 25. Ст. 346.
137. Об отмене права частной собственности на недвижимости в городах: Декрет от 20 августа 1918 г. // СУ. 1918. № 62. Ст. 674.
138. Общая теория права и государства: учебник / под. ред. В. Лазарева. М.: Юристъ, 1994. 348 с.
139. Общая теория советского земельного права / отв. ред. Г.А. Аксененок, И.А. Иконицкая, Н.И. Краснов. М.: Наука, 1983. 357 с.
140. Олійник Н.І. Удосконалення існуючої дозвільно-погоджувальної процедури в будівництві. *Держава та регіони. Сер. Держ. упр.* 2010. Вип. 1. С. 75-80.
141. Онищенко В. Продаж земельної ділянки. *Головбух*. URL: <https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:L5yQz7JIEBoJ:https://www.golovbukh.ua/article/7325-prodaj-zemelno-dlyanki+&cd=17&hl=ru&ct=clnk&gl=ua>
142. Основи римського приватного права: навчально-методичний посібник / за ред. Є. О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2019. 296 с.
143. Павленко О.О. Підстави виникнення права забудови земельної ділянки (суперфіцію). *Наше право*. 2014. № 4. С. 185-190.
144. Павленко О.О. Право суперфіціарія на споруджену будівлю. *Вісник студентського наукового товариства Донецького національного університету*. 2014. С. 82-87.
145. Паламарчук О.О. Реконструкція та капітальний ремонт з точки зору будівельно-технічної експертизи. *Теорія та практика судової експертизи і криміналістики. Збірник наукових праць*. 2009. Вип. 9. С. 437–439.

146. Памятники римского права Законы 12 таблиц. Институции Гая. Дигесты Юстиниана / пер. Ф. Дыдынского. М.: Зерцало, 1997. 608 с.
147. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости. *Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов*. 2002. Вып. 2. С. 179-202.
148. Пидопригора О.А. Курс римского частного права: учеб. / ред. Д. В. Дождева. М.: Бек, 2000. 400 с.
149. Пидопригора О.А. Римське приватне право: підручник для студентів юрид. спец. вищих навч. закладів. К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. 440 с.
150. Пидопригора О.А., Харитонов Є.О. Римське право. Навчальний посібник. К.: Юрінком Інтер, 2003. 512 с.
151. Погрібний С.О. Система речових прав у новому Цивільному кодексі України: актуальні питання. *Нові Цивільний та Господарський кодекси України та проблеми їх застосування: Матеріали наук.-практ. семінару*. (м. Харків, 23 квіт. 2003 р.) Ч.1. Х.: Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого/ уклад. М. І. Панов, 2004. С. 84-87.
152. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>
153. Подопригора А.А. Основы римского гражданского права: учеб. пособие для студентов юрид. вузов и факультетов. К.: Вентури, 1994. 288 с.
154. Позов І.І. Проблемні питання визначення предмету договору найму будівлі або іншої капітальної споруди. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2015. №2. URL: http://www.lsej.org.ua/2_2015/23.pdf
155. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М.: Статут, 1998. С. 275
156. Покровский И.А. История римского права. Москва: Статут, 2004. 245 с.
157. Полюга Л.М. Словник синонімів української мови. К.: Довіра, 2001. 477 с.

158. Пономаренко К.Д. Належне здійснення суб'єктивного права в науці цивільного права та чинному законодавстві. *Часопис цивілістики*. 2017. Вип. 22. С. 32-36.

159. Пономаренко К.Д. Право на забудову: сучасність та перспективи правового регулювання. *Часопис Цивілістики*. 2018. №29. С. 78-81.

160. Поротикова О. А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским право: дис. ... кандидата юрид. наук: 12.00.03. Саратов, 2002. 216 с.

161. Поротикова О.А. Проблема злоупотребления субъективным гражданским правом. М.: «Волтерс Клувер», 2008. 280 с.

162. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141. *Офіційний вісник України*. 2011. № 86. Ст. 3145

163. Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. № 703. *Офіційний вісник України*. 2011. № 51. Ст. 2035.

164. Постанова Верховного Суду України від 11.04.2018 у справі №803/1231/17. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73355199>

165. Постанова Верховного Суду України від 11.07.2019 у справі №369/9003/16-а. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82947556>

166. Постанова Верховного Суду України від 21.11.2019 року по справі №1840/3059/18. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/85804299>

167. Постанова Вищого господарського суду від 24 лютого 2011 р у справі № 2/134. URL: http://www.arbitr.gov.ua/docs/28_3160691.html

168. Постанова Вищого господарського суду України від 13 липня 2010 р. у справі № 39/264 09(25/295-07). URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/10591160>.

169. Постанова Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25.12.2015 № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

170. Постанова Львівського апеляційного господарського суду від 18.11.2010 у справі № 2/134. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/12852567>

171. Постановление Пленума Верховного Суда СССР от 25 февраля 1977 г. №5 «О применении законодательства при рассмотрении судами дел об изъятии домов, построенных гражданами с нарушением действующих правил». *Законодательство и экономика*. 2000. № 7. URL: <http://lawru.info/doN/1977/02/25/n1186947.htm>

172. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>

173. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення порядку надання адміністративних послуг у сфері будівництва та створення Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва: Закон України від 17.10.2019 № 199-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/199-20#Text>

174. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.

175. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: Наказ Держкомзему від 23.07.2010 № 548. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1011-10#Text>

176. Про затвердження Положення (стандарту) бухгалтерського обліку 18 «Будівельні контракти»: Наказ Мінфіну України, Положення від 28.04.2001 № 205. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0433-01#Text>

177. Про затвердження Положення про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України: Наказ Мінекономіки, Мінфіну України, Держкоммістобудування від 23.09.1996 № 127/201/173. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0588-96#Text>

178. Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки / Наказ Міністерства регіонального розвитку,

будівництва та житлово-комунального господарства України 05.07.2011 № 103. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11>

179. Про затвердження Типових регіональних правил забудови / Наказ Держбуду України від 10.12.2001 № 219. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0004-02>

180. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів / Закон України від 17.02.2011 № 3041-VI. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3041-17>.

181. Про практику застосування судами законодавства під час розгляду цивільних справ про захист права власності та інших речових прав: Інформаційний лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 28.01.2013 р. № 24-150/0/4-13. URL: http://sc.gov.ua/ua/2013_riN.html

182. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17 лютого 2011 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст. 343.

183. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю: Закон України від 19.06.2003 № 978-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/978-15#Text>

184. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання емфітевзису та суперфіцію №7236 від 24.10.2017. URL: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=62790

185. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 20.03.1952 р. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text

186. Рамзаев В.П. Права граждан при изъятии земель и сносе домов. М.: Юрид. лит., 1974. 104 с.

187. Рєзнікова В.В. Зловживання правом: поняття та ознаки. *Університетські наукові записки*. 2013. № 1. С. 23-35.

188. Рішення Горохівського районного суду Волинської області від 11 грудня 2012 р. у справі №0302/1878/2012. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/32155718>

189. Рішення Київського районного суду м. Харкова від 22.09.2017 у справі № 640/10719/17. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/69239402>

190. Рогач О. Я. Зловживання правом як прояв юридичної несвободи *Науковий вісник Ужгородськ. нац. ун-ту*: Серія Право. 2010. Вип. 14. С. 63–66.

191. Рогач О.Я. Зловживання правом як результат розсуду в праві. *Форум права*. 2010. № 4. С. 760–765. URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2010-4/10rojrvp.pdf>.

192. Рогач О.Я. Категорія зловживання суб'єктивним правом з позицій радянського права. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*: Серія Право. 2009. Вип. 12. С. 68–72.

193. Рогач О.Я. Класифікація меж здійснення суб'єктивних прав. *Науковий вісник Львівського державного університету внутрішніх справ*. 2011. №3. С.140-149.

194. Рогач О.Я. Поняття меж здійснення суб'єктивних прав в контексті дослідження категорії зловживання правом. *Форум права*. 2011. № 2. – С. 786–791. URL: <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2011-2/11rojdzp.pdf>

195. Рогач О.Я. Суб'єктивне право та інтерес. *Науковий вісник Ужгородськ. нац. ун-ту*: Серія Право. 2006. Вип. 5. С. 31–34.

196. Рудоквас А.Д., Ахтерова О.А. Дигести Юстиниана: учебник в 8 т. Москва: Статут, 2005. Т. 6. 564 с.

197. Рясенцев В.А. Условия и юридические последствия отказа в защите гражданских прав. *Советская юстиция*. 1962. № 9. С. 8–9.

198. Савельев В.А. Проблема разделенной собственности и современная теория российского гражданского права. URL:

<https://cyberleninka.ru/article/n/problema-razdelennoy-sobstvennosti-i-sovremennaya-teoriya-rossiyskogo-grazhdanskogo-prava>

199. Саврук С.М. Правовий статус забудовника як головного суб'єкта права на забудову: його співвідношення із статусом замовника будівництва. *Вісник господарського судочинства*. 2010. №6. С. 150-156.

200. Савченко А.С. Незавершене та самочинне будівництво як об'єкти цивільних правовідносин: монографія. Х.: Право, 2014. 192 с.

201. Самойлова М.В. Осуществление права личной собственности граждан СССР. *Вопросы гражданского права и процесса: сб. ст.* – Л.: Изд-во Ленинград. ун-та, 1969. С. 28–48.

202. Саниахметова Н.А., Харитонов Е.О. Жилищное законодательство (в вопросах и ответах). М.: Юридическая литература, 1991. 316 с.

203. Санфилиппо Ч. Курс римского частного права: учебник / под ред. Д.В. Дождева. М., 2002. 400 с.

204. Сафонов Ю.М. Економіко-правові основи капітального будівництва: навч. Посібник. К.: Центр учбової літератури, 2014. 239 с.

205. Сахацький С. Самовільне зайняття землі і самовільне будівництво. *Правовий тиждень*. 2007. № 17. С. 5–8.

206. Саяпіна І. Законодавство та судова практика щодо будівництва (нове будівництво та реконструкція), визначення самочинного будівництва та процедура його легалізації станом на липень 2016 року. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2016. №4 (88). С. 132-150.

207. Сергієнко М. Підрядник, забудовник, девелопер – основні поняття в будівництві. URL: <https://dom.ria.com/uk/articles/podryadchik-zastrojschik-developer-osnovnye-ponyatiya-v-stroitelst-173525.html>

208. Синайский В.И. Русское гражданское право. М: Статут, 2002. 638 с.

209. Скрипник А.В. Специфікація як підстава виникнення права власності. *Збірник тез доповідей студентів, аспірантів та здобувачів –*

учасників 73-ї звітної конференції Одеського національного університету імені І.І. Мечникова, 25 квітня 2017 р., м. Одеса. О: Фенікс, 2017. С.108-110.

210. Словник української мови: в 11 томах. – Том 3, 1972. – С. 32.

211. Смілка В.А. Класифікація об'єктів, що будуються засобами нейронних мереж. *Управління розвитком складних систем* : зб. наук. праць / за ред. Лізунова П.П. Київ: КНУБА, 2017. № 30. С. 193-199.

212. Спорыш К. Небоскребы по-украински: какими будут жилые дома выше 150 метров. Delo.ua. URL: <https://delo.ua/business/kogda-zhdad-v-ukraine-neboskrebov-363420/>

213. Справочник по законодательству для исполнительных комитетов Советов депутатов трудящихся. 3-е изд. М.: Госиздат юрид. лит., 1953. Т. 1. 727 с.

214. Стефанчук М.О. Зловживання правом як новела цивільного законодавства. *Підприємництво, господарство і право*. 2005. № 4. С. 34–37.

215. Стефанчук М.О. Межі здійснення суб'єктивних цивільних прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. К., 2006. 20 с.

216. Сурженко О.А. Суперфіцій – від римського до українського права. *Теорія і практика правознавства*. 2014. Вип. 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2014_2_11

217. Сурженко О.А. Суперфіцій – від римського до українського права. *Теорія і практика правознавства*. 2014. Вип. 2. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2014_2_11

218. Терещенко В.Ю. Цивільно-правові наслідки самочинної забудови земельної ділянки. *Актуальні проблеми держави і права*. 2007. Вип. 33. С. 81-87.

219. Ткаченко В.С. Становлення та розвиток норм інституту самочинного будівництва в Україні. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2018. Вип. 3. Т1. С. 54-59.

220. У цивільному кодексі пропонують змінити правила емфітевзису та суперфіцію. *Українське право*. URL:

[http://ukrainepravo.com/news/ukraine/ts-shchyvkoerspts-nseyenfk-tustsrtsyukhe-
ipkrykhy-tuavyoa-yepchkkhyeviyfts-kha-ftstyeuchkshchkyu/](http://ukrainepravo.com/news/ukraine/ts-shchyvkoerspts-nseyenfk-tustsrtsyukhe-
ipkrykhy-tuavyoa-yepchkkhyeviyfts-kha-ftstyeuchkshchkyu/)

221. Ухвала ВССУ від 13.03.2017 у справі № 313/1730/15-ц. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/65286633>

222. Фёдорова Ю.А. Осуществление гражданских прав и исполнение гражданских обязанностей в сфере интеллектуальной собственности. Интеллектуальная собственность в Беларуси. 2012. № 3. С. 23–27; № 4. С. 26–28.

223. Федчишин Д.В. Щодо ознак земель громадської забудови. *Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин*: зб. тез Міжнар. наук.-практ. конф. (м. Хмельницький, 17-18 трав. 2013 р.) / Хмельниц. ун-т упр. та права. Хмельницький, 2013. С. 268–270.

224. Харитонов Є.О. Цивільне право України: підруч. / Є.О. Харитонов, О.В. Старцев. [2-е вид., перероб. і доп.]. К.: Істина, 2007. 816 с.

225. Харитонов Є.О. Цивільне право України: підручник. К.: Істина, 2009. 816 с.

226. Харитонova Т.Є. Історичний розвиток та формування інституту прав на чужі земельні ділянки у законодавстві України. *Актуальні проблеми держави і права*. 2011. Вип. 61. С. 630-636.

227. Харченко Г.Г. Вітчизняна доктрина речових прав: історичні нариси. *Вісник Національної академії правових наук України*. 2014. № 4. С. 114-122.

228. Харченко Г.Г. Кваліфікаційний критерій визначення речових прав. *Держава і право*. 2011. Вип. 52. С. 278-284.

229. Харченко Г.Г. Ознаки речового права. *Часопис Київського університету права: Український науково-теоретичний часопис*. 2011. №2. С. 137-141.

230. Хвостов В.М. Система римського права. Москва: Спарк, 1996. 249 с.
231. Хвостов В.М. Система римського права: учебник. М.: Спарк, 1996. 522 с.
232. Холод В.В. Визнання права власності на реконструйоване нерухоме майно та особливості судового розгляду справ цієї категорії :автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03. К., 2012. 20 с.
233. Цивільне законодавство України (основні категорії, принципи та концепти): моногр. / авт. кол.; за заг. ред. Є. О. Харитонова. Одеса: Фенікс, 2012. 344 с.
234. Цивільне право України (традиції та новації): моногр. / авт. кол.; за заг. ред. Є.О. Харитонова, Т.С. Ківалової, О.І. Харитонової; наук. ред. Н. Ю. Голубєва. Одеса: Фенікс, 2010. 700 с.
235. Цивільне право України: Підручник / Харитонов Є.О., Старцев О.В. Київ: Істина, 2007. 816 с.
236. Цивільне право: підручн.: у 2 т., т. 2. / В. І. Борисова, Л. М. Баранова, Т. І. Бєгова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х.: Право, 2011. – 816 с.
237. Цивільне та сімейне право України: підруч. / ред. Є.О. Харитонов, Н.Ю. Голубєва. К.: Правова єдність, 2009. 968 с.
238. Цивільний кодекс України : наук.-практ. коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців) / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Х. : Страйд, 2011. Т. 5: Право власності та інші речові права. С. 612–622.
239. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
240. Цивільний кодекс України: Коментар / За заг. ред. Є.О. Харитонова, О.М. Калітенко. Х.: Одиссей, 2003. 856 с.

241. Цивільний кодекс України: Наук.-практ. коментар. 3-є вид., перероб. та доп. / За ред. Є.О. Харитонова. Х.: Одиссей, 2006.
242. Цивільний кодекс України: науково-практ. коментар / Є.О. Харитонова, Ю.Л. Бошицький, Р.О. Стефанчук та ін.; за заг. ред. Є.О. Харитонова, О.І. ХаритонОВОЇ, Н.Ю. Голубевої. К.: Правова єдність, 2008. – 740 с.
243. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонова, О.І. ХаритонОВОЇ, Н.Ю. Голубевої. К.: Алерта; КНТ; ЦУЛ, 2010. 752 с.
244. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. розробників проекту Цивільного кодексу України. К.: Істина, 2004. 928 с.
245. Цивільний кодекс Української РСР. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1963. № 30. Ст. 463 (з наступними змінами та доповненнями).
246. Цивільний кодекс Української РСР. К.: Держполітвидав, 1959. 77 с.
247. Цюра В.В. Речові права на чуже майно: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. К., 2005. 19 с.
248. Черкаська Н.В. Обмеження прав на земельні ділянки: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук: спец. 12.00.06. Х., 2008. 19 с.
249. Чим відрізняється замовник від забудовника? URL: <https://ukr-remont.in.ua/chym-vidrizniaietsia-zamovnyk-vid-zabudovnyka/>
250. Шаповалова О.І. Межі здійснення суб'єктивного цивільного права. *Наукові праці*. Т. 69. Вип. 56. С. 199–201.
251. Швець В.Д. Зміст права землекористування в Україні: адміністративно-правовий аспект. *Європейські перспективи*. 2014. № 10. С. 140-145.
252. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. Тула: Афтограф, 2001. 720 с.

253. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Спарк, 1995. 556 с.
254. Шершеневичъ Г. Ф. Учебникъ русскаго гражданского права. Т. 1. Изд. 11. М.: Издание Бр. Башмаковыхъ, 1914. 483 с.
255. Шуляк Н. Поняття та процедура реєстрації суперфіцію. URL: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3168>.
256. Щербина Б.С. Здійснення цивільних прав за законодавством України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2017. Вип. 29(2). С. 12-16.
257. Щодо можливості укладання договорів суперфіцію (забудови чужої земельної ділянки): Лист Держкомзему від 02.07.2008 № 14-25-7/7030. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v7030675-08#Text>
258. Щодо співвідношення понять «забудовник», «замовник» та «інвестор» у будівельних відносинах. Офіційний сайт Галицького районного суду м. Львова. URL: <https://gl.lv.court.gov.ua/sud1304/pres-centr/news/216406/>
259. Яблочкина Е.А. Соотношение права застройки и аренды земельного участка в целях строительства *Исторические, философские, политические и юридические науки, культурология и искусствоведение. Вопросы теории и практики*. 2015. № 8 (58). Ч. I. С. 213-216.
260. Ямненко Т.М. Поняття прав, правомірної та неправомірної поведінки суб'єктів фінансових правовідносин. *Науковий вісник Херсонського державного університету. Серія: Юридичні науки*. 2016. Вип. 1(3). С. 123-126.

ДОДАТОК 1.

СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА:

Наукові праці, в яких опубліковані основні наукові результати дисертації:

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

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

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

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

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

6. Пономаренко К.Д. До питання співвідношення права на забудову та суперфіцію. *Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України*: матеріали Всеукр. конференції., присвяч. пам'яті І.В. Шерешевського (м. Одеса, 30 листопада, 2017 р.) / за заг. ред. д.ю.н., професора Харитонова Є.О. Одеса: Фенікс, 2017. С. 78-80.

7. 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.

8. 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. колокви.* (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.) / За заг. ред. д.ю.н., проф. Є.О. Харитонова. Одеса : Фенікс, 2018. С. 123-125.

9. 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.

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: Міжнародна науково-практична конференція*, м. Харків, 5-6 квітня 2019 р. Х.: Східноукраїнська наукова юридична організація, 2019. С. 48-50.

Відомості про апробацію 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 науково-практичній конференції, присвяченій пам'яті І.В. Шерешевського «Динаміка статусу приватної особи в сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 30 листопада 2017 р.); Міжнародній науково-практичній конференції «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 17 вересня 2018 р.); Міжнародному колоквиумі «Римське приватне право: здобутки європейські та глобальні» (м. Одеса, 27 жовтня 2018 р.); Всеукраїнській

науково-практичній конференції «Проблеми цивільно-правового захисту прав власників у сучасних умовах інтеграційного розвитку України» (Одеса, 7 грудня 2018 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Громадянське суспільство в Україні: проблеми забезпечення правотворчої діяльності» (м. Харків, 5-6 квітня 2019 р.).

ДОДАТОК 2.

«ЗАТВЕРДЖУЮ»

Ректор

Національного університету

«Одеська юридична академія»,

проф.  В.С. Загородній

« 20 » 02 2020 р.

АКТ

**про впровадження наукових розробок дисертаційного дослідження
ПОНОМАРЕНКО КОСТЯНТИНА ДАНІІЛОВИЧА
на тему: «Належне здійснення права на забудову
земельної ділянки» в навчальну та науково-дослідну діяльність
Національного університету «Одеська юридична академія»**

Комісія у складі: голови – першого проректора Національного університету «Одеська юридична академія», професора М.Р. Аракеяна, членів комісії: віце-президента, проректора з навчальної роботи Національного університету «Одеська юридична академія», професора Г.О. Ульянової, начальника навчально-методичного відділу Національного університету «Одеська юридична академія» Кузнецової Л.В., декана факультету цивільної та господарської юстиції Національного університету «Одеська юридична академія», доцента Д.О. Колодіна, завідувача кафедри цивільного права Національного університету «Одеська юридична академія», професора Є.О. Харитонова, склала цей акт про те, що результати дисертаційного дослідження Пономаренко Костянтина Данііловича на тему «Належне здійснення права на забудову земельної ділянки» на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право використовуються у навчальному процесі Національного університету «Одеська юридична академія» при викладанні навчальних дисциплін «Цивільне право», «Цивільне та сімейне право України», «Договірне право», «Проблеми цивільного права», «Проблеми цивільного та сімейного права», «Житлове право», «Земельне право», а також у науково-дослідній роботі студентів, аспірантів, науковців.

Так, були враховані положення дисертації про необхідність розширити обсяг матеріалу, що викладається у рамках навчальних дисциплін «Цивільне право», «Цивільне та сімейне право України», «Договірне право», «Проблеми цивільного права», «Проблеми цивільного та сімейного права», «Житлове право», «Земельне право» зокрема, 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

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 та інш.

Крім того, рекомендовано до використання у навчальному процесі 10 наукових праць, основними з яких є наступні публікації:

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.


Ульянкової ; 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. колоков. (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.

Використання зазначених результатів дозволило більш повно та ґрунтовно викласти матеріали вказаних навчальних дисциплін та надати студентам Національного університету «Одеська юридична академія» відомості про поняття та правову природу здійснення права на забудову на земельну ділянку. На основі вищезазначених публікацій запропоновано шляхи вдосконалення положень щодо належного здійснення права на забудову земельної ділянки.

Голова комісії:  М.Р. Аракелян

Члени комісії:  Г.О. Ульянова

 Л.М. Кузнецова

 Д.О. Колодін

 Є.О. Харитонов