

УДК 347.235

**Пономаренко Костянтин Данилович,**

здобувач кафедри цивільного права

Національного університету «Одеська юридична академія»

## НАЛЕЖНЕ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ ЯК ПІДСТАВА ЙОГО НАЛЕЖНОГО ЗДІЙСНЕННЯ

**Постановка проблеми.** Здійснення суб'єктивного права на забудову земельної ділянки на пряму 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 особі та переконатися у відсутності законодавчих, договірних чи інших його обмежень. Враховуючи сучасну ситуацію, коли більшість земель в межах населених пунктів уже забудована, актуалізується питання вдосконалення законодавчого регулювання набуття права забудови земельних ділянок.

**Стандослідження теми.** З огляду на охоплення питань даної проблематики одночасно предметами наук цивільного та земельного права дослідження права на забудову як такого мали фрагментарний характер і відображали галузеву специфіку означених галузей права. Питання набуття та здійснення права забудови на чужій земельній ділянці на сучасному етапі досліджувалися такими цивілістами, як: Д.М. Яценком, В.О. Кутателадзе, Н.В. Ільківим, Р.Ф. Гонгалло, О.О. Михайленком та іншими. Крім того дані питання досліджувалися представниками науки земельного права – Д.В. Бусуйок, Н.В. Черкаською, П.Ф. Кулничем, В.В. Висоцькою, В.М. Коссаком, З.В. Ромовською, О.С. Святолуцькою.

**Метою цього дослідження** є визначення належних підстав та способів набуття права на забудову згідно цивільного законодавства та з'ясування необхідного обсягу даного права для подальшого його належного здійснення.

**Виклад основного матеріалу.** Суб'єктивне право власності на землю виникає на підставах та у порядку, визначеному ЦК України, ЗК України кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини. Підставою виникнен-

ня права власності на землю є юридичний факт, з яким він пов'язує виникнення цього права.

До законних підстав користування земельною ділянкою чинне законодавство відносить юридичні факти, які зумовлюють виникнення права власності на земельну ділянку чи права законного користування чужою земельною ділянкою. Володіння і користування земельною ділянкою особами, що не мають даних прав, охоплюється поняттям самовільного зайняття (самозахоплення) землі і за такі порушення встановлено адміністративну чи кримінальну відповідальність в залежності від наслідків такого захоплення.

Стаття 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 [8].

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.

Особливості правового режиму окремих земель України визначаються відповідно до історично сформованого принципу поділу земельної категорії за основним цільовим призначенням. Власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані забезпечувати їх використання у спосіб, що відповідає цільовому призначенню [3, с. 4].

Забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням здійснюється завдяки встановленню спеціальних нормативних обмежень. Одним із суттєвих обмежень прав власника (користувача) земельної ділянки є обмеження забудови земельної ділянки (ч. 2 ст. 114 ЗК України). Такі обмеження спрямовані на збереження якості земельних ділянок, зменшення антропогенного впливу на них завдяки закріпленню переліку об'єктів, що забороняється розміщувати на земельних ділянках окремого цільового призначення (або тих, що розташовані в межах певних територій) [2, с. 642].

Згідно ч. 1 ст. 375 ЦК 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. Частина 1 ст. 413 ЦК України встановлює, що власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій) [4].

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 [5]. В той час як суперфіцій за своїм змістом не є тотожним із правом на забудову.

Так, наприклад, Н.В. Ільків називає суперфіцій альтернативним способом набуття права на забудову земельної ділянки [6, 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) суперфіція – договір, заповіт тощо (поєднаний з державною реєстрацією), буде підставою і способом виникнення права на забудову земельної ділянки.

Необхідною умовою належного набуття права забудови є відповідність суб'єкта нормам закону. Згідно законодавства суб'єкт права на забудову іменується «забудовник». Відповідно до ст. 1 Закону України «Про архітектурну діяльність» забудовник – це особа, 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.

Підзаконні нормативи галузевого спрямування економіки використовують дещо вужчий підхід до визначення терміну «забудовник». С.М. Савруковим виділено 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 [10].

Однак, в нашому дослідженні ми 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, так і будь-який інший суб'єкт, що набув право на забудову.

Для набуття суб'єктивного цивільного права (яким є право на забудову) забудовник повинен мати певний об'єм цивільної право- і дієздатності.

Виникає питання, чи можливо здійснити будівництво, не набувши належним чином права на забудову. Частина 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.

ЦК України встановлює широке визначення самочинного будівництва, включаючи до об'єктів самочинного будівництва нерухоме майно, побудоване з порушенням різних норм права. ЦК України визначає декілька альтернативних, відносно самостійних порушень, що можуть слугувати підставами для визнання об'єкту будівництва самочинним.

Одночасно самочинне будівництво може здійснюватися як правонаділеним суб'єктом-забудовником, так і не наділеним правом на забудову земельної ділянки. Крім того, самочинне будівництво, здійснене на самовільно зайнятій земельній ділянці, вважатиметься злочином.

Отже, 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.

Звернемо увагу на той факт, що право на забудову український законодавець пов'язує виключно з правами на землю. 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 [9, с. 223]. Можливість житлової та громадської забудови не передбачена навіть Водним кодексом України.

Такий консервативний підхід пов'язаний з тим, що в українських реаліях будинки на воді все ще є екзотикою. В той час у багатьох зарубіжних країнах будинку на воді давно є звичним житлом. Особливою популярністю вони стали користуватися в післявоєнних Великобританії, Італії та Нідерландах в умовах нестачі якісного житла. Для прикладу, тільки в Голландії налічується близько 10 тисяч «водних» будинків, що об'єднуються в цілі квартали, а міська адміністрація здійснює планомірну забудову водних об'єктів поблизу Амстердама.

В реалізації суб'єктивного цивільного права на забудову присутній і публічний інтерес, тому дане право реалізується з додержанням так званих дозвільно-погоджувальних процедур [7].

Право на забудову може здійснюватися власником на земельній ділянці у визначених законом межах, тобто з додержанням цільового призначення земельної ділянки, архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших нормі правил (ч. 3. ст. 375 ЦК України). Формулювання даної норми свідчить про те, що набуття права на забудову напряму 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 земель-

ної ділянки, однак його реалізація на практиці пов'язана з певними фактичними та процедурними обмеженнями.

Загальне обмеження права забудови земель, що згідно їх цільового призначення непридатні до забудови закріплено в 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 [1].

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

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 може належно здійснювати лише набуте на законних підставах й у законний спосіб право на забудову.

Одночасно наукою цивільного права не розроблено питань забудови інших природних об'єктів окрім земельних ділянок. Мають місце і законодавчі прогалини. Так, розвиток техніки та технологій ставить на порядок денний законодавче врегулювання відносин забудови, наприклад, морських та річкових (в подальшому, можливо, повітряних) об'єктів. Недосконалість сучасного стану законодавчого регулювання підтверджується тим, що сучасний господар будинку на воді фактично є судновласником, а сам будинок не є нерухомістю і може бути оформлений лише як плавучий засіб.

**ЛІТЕРАТУРА:**

1. Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів : Закон України від 17.02.2011 № 3041-VI. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/3041-17>.
2. Марахін Є. А. Обмеження як засіб забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням / Є.А. Марахін // Форум права. – 2012. – №4. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://arhive.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-4/12meazsr.pdf>
3. Кривов'яз Є.В. Організаційно-економічний механізм відшкодування збитків, спричинених нецільовим використанням земель: Монографія / Є.В. Кривов'яз, А.Г. Мартин. – К. : КОМПРИНТ, 2015. – 206 с.
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 № 435-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
5. Беліков О. Договір користування чужою земельною ділянкою для забудови / О. Беліков // Юридичний журнал. – 2007. – №7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2721>
6. Ільків Н.В. Суперфіцій як альтернативний спосіб набуття права на забудову земельної ділянки / Н.В. Ільків // Науковий вісник ЛьвДУВС (серія юридична) – № 2 – 2010. – С. 33-36.
7. Олійник Н.І. Удосконалення існуючої дозвільно-погоджувальної процедури в будівництві / Н.І. Олійник // Держава та регіони. Сер. Держ. упр.. – 2010. – Вип. 1. – С. 75-80.
8. Закон України від 19 червня 2003 р. № 963-І «Про державний контроль за використанням та охороною земель» // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 350.
9. Ігнатенко І.В. Правова охорона водних ресурсів при здійсненні містобудівної діяльності / І. В. Ігнатенко // Публічне право. – 2016. – № 3. – С. 233-240.
10. Саврук С.М. Правовий статус забудовника як головного суб'єкта права на забудову: його співвідношення із статусом замовника будівництва / С.М. Саврук // Вісник господарського судочинства. – 2010. – №6. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://zsu.org.ua/39-2010-11-28-09-45-44/2010-11-28-10-00-17/560-2011-01-24-13-27-14>

**Пономаренко Костянтин Данилович****НАЛЕЖНЕ НАБУТТЯ ПРАВА НА ЗАБУДОВУ ЯК ПІДСТАВА ЙОГО НАЛЕЖНОГО ЗДІЙСНЕННЯ**

Стаття присвячена дослідженню питань належного набуття права на забудову земельної ділянки. З'ясовуються законодавчий та наукові підходи до визначення права на забудову. Досліджуються самовільне захоплення земель та його наслідки, самочинне будівництво та його юридична природа. Обґрунтовується взаємозалежність прав на землю та права на забудову, визначається момент, підстави та способи набуття права на забудову земельної ділянки. Визначаються правовий статус суб'єкта права на забудову та коло таких суб'єктів, досліджено можливість будівництва без набуття права на забудову.

**Ключові слова:** право на забудову, самочинне будівництво, належне здійснення права на забудову, право на землю.

**Пономаренко Константин Данилович****НАДЛЕЖАЩЕ ПРИОБРЕТЕНИЕ ПРАВА НА ЗАСТРОЙКУ КАК ОСНОВАНИЕ ЕГО НАДЛЕЖАЩЕГО ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ**

Статья посвящена исследованию вопросов приобретения права на застройку земельного участка. Выясняются законодательный и научные подходы к определению права на застройку. Исследуются самовольный захват земель и его последствия, самовольное строительство и его юридическая природа. Обосновывается взаимозависимость прав на землю и права на застройку, определяется момент, основания и способы приобретения права на застройку земельного участка. Определяются правовой статус субъекта права на застройку и круг таких субъектов, исследована возможность строительства без получения права на застройку.

**Ключевые слова:** право на застройку, самовольное строительство, надлежащее осуществление права на застройку, право на землю.

**Ponomarenko Constantine Danilovich****PROPER ACQUIRING OF THE RIGHT TO DEVELOPMENT AS THE BASIS OF ITS PROPER IMPLEMENTATION**

The article investigates the issues of acquiring rights to development. The legislative and scientific approaches to the definition of the right to development are analyzed. The author investigates unauthorized seizure of land and its consequences, unauthorized construction and its legal nature. The interdependence of land rights and the right to development is substantiated. The time, the reasons and ways of acquiring rights to development is determined. The legal status of the subject of the right to development and the range of subjects are defined. The possibility of building without the right to development is studied.

**Keywords:** the right to development, unauthorized construction, proper exercise of the right to development, right to land.