

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

ФЕДЧИШИН ДМИТРО ВОЛОДИМИРОВИЧ

УДК 349.4

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ
ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**

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

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Харків – 2014

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України.

Науковий керівник

доктор юридичних наук, професор **Шульга Михайло Васильович**, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, завідувач кафедри земельного та аграрного права, член–кореспондент Національної академії правових наук України.

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор **Мірошніченко Анатолій Миколайович**, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, завідувач кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету.

кандидат юридичних наук, професор **Каракаш Ілля Іванович**, Національний університет «Одеська юридична академія», завідувач кафедри аграрного, земельного та екологічного права.

Захист відбудеться 19 березня 2015 р. о 10.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.04 у Національному юридичному університеті імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 70.

Автореферат розісланий 17 лютого 2015р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

В.Ю. Уркевич

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Основу громадської забудови сучасних населених пунктів (міст, селищ та сіл) складають будівлі і споруди громадського призначення, а також інші об'єкти загального користування. Названі об'єкти нерухомості розташовані на відповідних земельних ділянках громадської забудови, які забезпечують їх експлуатацію та обслуговування. Питання використання земельних ділянок громадської забудови виступає частиною цілого комплексу правових, соціальних, економічних та інших проблем, пов'язаних з необхідністю забезпечити, по-перше, населення належною інфраструктурою, по-друге, раціональне та ефективне використання земельних ділянок, призначених для громадської забудови, по-третє, дотримання вимог щодо забудови земельних ділянок, по-четверте, створення належних умов для довгострокової експлуатація та обслуговування вже зведених будівель та споруд, а також інших об'єктів загального користування.

Проблеми правового регулювання використання земель громадської забудови мають важливе теоретичне значення та актуалізуються в сучасних умовах. Проте наукові дослідження у зазначеній сфері носять фрагментарний характер. У науковому плані окреслені проблеми залишаються мало дослідженими. Спеціального комплексного наукового аналізу проблем правового забезпечення відносин у сфері використання земель громадської забудови ще не проводилося.

Науково-теоретичною основою дослідження стали праці таких українських вчених в галузі земельного, аграрного та екологічного права, як: В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, Д. В. Бусуйок, Ю. О. Вовк А. П. Гетьман, В. М. Єрмоленко, Є. О. Іванова, Н. Л. Ільїна, Н. В. Ільків, І. І. Каракаш, Т. О. Коваленко, Т. Г. Ковальчук, І. О. Костяшкін, М. В. Краснова, П. Ф. Кулинич, Н. Р. Малишева, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошниченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. М. Пашенко, О. О. Погрібний, А. І. Ріпенко, В. І. Семчик, В. Д. Сидор, Н. І. Титова, В. І. Федорович, В. О. Чуйков, Ю. С. Шемшученко, М. В. Шульга, В. З. Янчук та ін.

В роботі використовувались також нароби іноземних учених: Г. О. Аксеньонка, О. Ю. Александрової, О. П. Анісімова, В. П. Балезина, Л.Є. Бандоріна, Є.С. Бедової, Г. Ю. Бистрова, С. О. Боголюбова, І. Л. Брауде, О. К. Голіченкова, І. І. Свєтїхієва, Б. В. Єрофєєва, Ю. Г. Жарікова, І. О. Іконицької, О. М. Козир, М. І. Краснова, О. І. Крассова, Н. Л. Лісіної, Г. Д. Ханатаєва, Н. А. Шингель та ін.

Комплексність об'єкта дослідження зумовила необхідність використання в дисертації досягнень представників різних галузей юридичної науки, а також інших наук, зокрема, таких фахівців: О. В. Дзери, Р. А. Майданика, О.А. Підпригори, М. Г. Ступеня, Є. К. Трутнева, В. В. Цюри та ін.

Зважаючи на існуючі проблеми законодавчого забезпечення та відсутність теоретичних праць у сфері використання земель громадської забудови, слід констатувати об'єктивну необхідність здійснення комплексного наукового дослідження правових засад використання даного різновиду земель забудови.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана на кафедрі земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого відповідно до цільової комплексної програми «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (державна реєстрація № 0111U000962).

Мета і завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є розробка теоретичних положень та пропозицій щодо удосконалення правових засад використання земель громадської забудови шляхом з'ясування теоретичних положень щодо використання цих земель, визначення основних тенденцій розвитку і сучасного стану правового регулювання відносин у зазначеній сфері, виявлення проблем, що виникають при регулюванні відповідних земельних відносин та обґрунтування конкретних пропозицій щодо їх вирішення.

Для досягнення зазначеної мети визначено наступні завдання наукового дослідження:

- здійснити наукову періодизацію розвитку правового регулювання використання земель громадської забудови;
- визначити поняття земель громадської забудови;
- виявити ознаки та склад земель громадської забудови;
- охарактеризувати землі громадської забудови як об'єкт використання та встановити види права користування землями громадської забудови;
- охарактеризувати механізм реалізації прав на землі громадської забудови;
- з'ясувати особливості права постійного користування землями громадської забудови;
- провести характеристику правових засад використання земель громадської забудови на умовах оренди та виокремити особливості такого використання;

- розкрити особливості використання земель громадської забудови на умовах суперфіцію;
- сформулювати теоретичні висновки і практичні рекомендації щодо удосконалення правових приписів з використання земель громадської забудови.

Об'єкт дослідження – суспільні відносини у сфері використання земель громадської забудови.

Предмет дослідження – правові засади використання земель громадської забудови.

Методи дослідження. В основу методології даної дисертації покладено комплексний підхід до аналізу питань, які стосуються правових засад використання земель громадської забудови. Тема роботи зумовила використання загальнонаукових та спеціальних методів наукового пізнання, зокрема: історико-правового, діалектичного, комплексного, системного аналізу, синтезу, емпіричного, формально-юридичного, порівняльно-правового, логіко-семантичного тощо. Історико-правовий і діалектичний методи застосовувалися при вивченні процесу становлення законодавства, що регламентує використання земель громадської забудови. За допомогою комплексного методу здійснювалося формулювання наукових визначень понять: «землі громадської забудови», «механізм реалізації прав на землі громадської забудови» тощо. Метод системного аналізу та синтезу був покладений в основу всебічного аналізу ознак та складу земель громадської забудови, а також застосований при розгляді питань, пов'язаних з механізмом реалізації прав на землі громадської забудови. Емпіричний метод дозволив більш детально розглянути землі громадської забудови як об'єкт використання. Формально-юридичний метод використовувався для виявлення відповідності норм права логіці й тенденціям розвитку суспільних відносин у галузі використання цих земель. За допомогою порівняльно-правового методу проаналізовано співвідношення використання земель громадської забудови на умовах оренди та суперфіцію. Логіко-семантичний метод застосовувався при дослідженні правових категорій та при аналізі диспозицій окремих норм Земельного кодексу України (далі – ЗК України), а також при формулюванні відповідних дефініцій.

Наукова новизна одержаних результатів полягає в тому, що в дисертації вперше в земельно-правовій науці України здійснена комплексна наукова розробка правових засад використання земель громадської забудови. Відповідно до одержаних у процесі дослідження результатів на захист виносяться наступні теоретичні положення, висновки та рекомендації:

уперше:

– науково обґрунтовано та сформульовано юридичне визначення наступних понять:

а) «землі громадської забудови» – це різновид земель забудови, що знаходяться переважно в межах населених пунктів, призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування, відповідно до генерального плану населеного пункту та іншої містобудівної документації, будівель і споруд громадського призначення та інших об'єктів загального користування, що задовольняють громадські потреби;

б) «механізм реалізації прав на землі громадської забудови» – це комплекс взаємопов'язаних елементів правового регулювання земельних відносин, що охоплює узгоджену систему земельного, цивільного та містобудівного законодавства, в результаті взаємозв'язку між правовими приписами яких встановлюються правила набуття, реалізації, зміни та припинення прав на землі громадської забудови;

– зроблено висновок про те, що механізм реалізації прав на землі громадської забудови стосується розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування об'єктів нерухомості громадського призначення та інших об'єктів загального користування на цих землях. Специфіка використання даних земель під забудову зумовлена необхідністю здійснення названих видів діяльності, які мають бути логічно послідовними та взаємопов'язаними;

– виокремлено 3 етапи (дорядянський, радянський і незалежності) становлення й розвитку законодавства, присвяченого правовому регулюванню використання земель громадської забудови;

– визначено основні юридичні ознаки земель громадської забудови:

а) будучи територіальним базисом для розміщення об'єктів нерухомості, забезпечують переважно інтереси територіальної громади;
 б) знаходяться, за загальним правилом, в межах населених пунктів;
 в) призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будинків, споруд громадського призначення та інших об'єктів загального користування; г) управління ними здійснюють міські, селищні, сільські ради; д) перебувають переважно в публічній (комунальній та державній) власності;

– наведено склад земель громадської забудови, серед яких виокремлюються: а) не забудовані, але призначені під громадську забудову згідно з містобудівною документацією земельні ділянки; б) земельні ділянки, на яких здійснюється розміщення та будівництво

будівель і споруд громадського призначення та інших об'єктів загального користування; в) забудовані земельні ділянки, які забезпечують обслуговування та експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів нерухомості громадського призначення, що на них розміщені;

– аргументовано, що землі громадської забудови, будучи об'єктом використання, виступають одночасно в якості об'єкта забудови, благоустрою та охорони;

– встановлено основні відмінності суперфіцію від оренди та інших правових форм використання земель громадської забудови, зокрема: 1) суперфіцій є речовим правом на чуже майно, а оренда згідно з чинним законодавством відноситься до права зобов'язального, хоча й має речовий характер; 2) предметом договору оренди виступає відповідна земельна ділянка, а при суперфіції – будівлі чи споруди; 3) законодавство передбачає умову оплатності оренди, в той час як суперфіції може носити як оплатний, так і безоплатний характер; 4) орендне землекористування завжди тимчасове, а використання земель громадської забудови на основі суперфіцію можливе і на невизначений строк, тобто може здійснюватися і постійно; 5) правова регламентація відносин у сфері використання земель на умовах оренди здійснюється ЗК України і спеціальним Законом України «Про оренду землі», правове регулювання суперфіцію – нормами Цивільного кодексу та ЗК України;

– виявлено особливості використання земель громадської забудови на умовах суперфіцію, серед яких: а) відчужуваність суперфіцію; б) на суперфіціарія покладається обов'язок здійснити будівництво на відповідній земельній ділянці; в) встановлення суперфіцію обтяжує правовий режим земельної ділянки правами суперфіціарія; г) земельна ділянка може перебувати у спільному використанні суперфіціарія і власника; д) потребує подвійної державної реєстрації.

удосконалено:

– положення щодо особливостей оренди земельних ділянок громадської забудови. Зокрема, пропонується земельні ділянки громадської забудови надавати на умовах оренди в 2 етапи: 1) для розміщення та будівництва громадських будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування до прийняття їх в експлуатацію; 2) після прийняття збудованих об'єктів в експлуатацію для забезпечення їх обслуговування. Це матиме важливе практичне значення, оскільки стимулюватиме забудовників до своєчасного закінчення будівництва, дозволить підвищити ефективність контролю за забудовою відповідних земель, сприятиме зменшенню кількості довгобудів у межах цих земель;

– визначення суперфіцію щодо земель громадської забудови, під яким слід розуміти право користування земельною ділянкою громадської

забудови, що належить територіальній громаді або іншій особі-власнику, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування побутових, соціально-культурних будівель і споруд громадського призначення, а також інших об'єктів загального користування, що виникає на підставі договору або в порядку спадкування і встановлюється на визначений або невизначений строк;

дістали подальшого розвитку наукові положення щодо:

– необхідності внесення змін до чинного ЗК України стосовно визнання окремою категорією земель населених пунктів як сукупності земельних ділянок, розташованих у нормативно визначених межах населеного пункту, що використовуються або призначені під забудову;

– щодо поділу земель громадської забудови, який утворюють земельні ділянки, що використовуються або призначені для розміщення громадських будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування. Об'єднуючою основою цих земель виступає їхнє використання для розміщення двох складових: а) громадських будівель і споруд; б) інших об'єктів загального користування;

– долі інституту постійного користування землями громадської забудови, який потрібно перетворити на право власності відповідної юридичної особи на ці землі. Даний інститут не дає змоги держанам та комунальним підприємствам вести повноцінну господарську діяльність;

– інституту права на забудову, норми якого забезпечують можливість здійснювати розміщення та будівництво на відповідній земельній ділянці громадської забудови за умови дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Практичне значення одержаних результатів дослідження полягає в тому, що вони можуть бути використані: (1) у правотворчій діяльності – як теоретичний матеріал при удосконаленні чинного земельного та містобудівного законодавства України; (2) у науково-дослідницькій роботі – як підґрунтя для подальших наукових розробок; (3) у навчальному процесі – для підготовки навчальної та науково-методичної літератури з курсу «Земельне право», а також при його викладанні; (4) у правовиховній роботі – для популяризації наукових здобутків проведеного дослідження серед представників органів державної влади та місцевого самоврядування, власників і користувачів земельних ділянок.

Апробація результатів дисертації. Теоретичні висновки і практичні рекомендації, що містяться в дисертації, обговорювалися та були схвалені на засіданнях кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Основні положення роботи були оприлюднені в доповідях на таких міжнародних і

всеукраїнських наукових і науково-практичних конференціях: «Юридична осінь 2011 року» (м. Харків, 9 листопада 2011 р.), «Десяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 18-19 листопада 2011 р.), «Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права» (м. Харків, 9 грудня 2011 р.), «Современные приоритеты в развитии аграрного, земельного и экологического права» (г. Москва, 2 марта 2012 г.), «Проблеми розвитку юридичної науки в дослідженнях молодих учених» (м. Харків, 5 квітня 2012 р.), «Правове життя сучасної України» (м. Одеса, 20-21 квітня 2012 р.), «Актуальні питання публічного та приватного права» (м. Запоріжжя, 3 жовтня 2012 р.), «Розвиток наук земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права України» (м. Київ, 19 жовтня 2012 р.), «Правова система України в умовах державних реформаційних процесів сьогодення» (м. Ужгород, 26-27 жовтня 2012 р.), «Правова держава: історія, сучасність та перспективи формування в Україні» (м. Дніпропетровськ, 26 жовтня 2012 р.), «Одинадцять осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 23-24 листопада 2012 р.), «Досвід і проблеми вдосконалення екологічного законодавства» (м. Дніпропетровськ, 14 грудня 2012 р.), «Актуальні проблеми науки цивільного, житлового та сімейного права» (м. Харків, 15 лютого 2013 р.); «Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин» (м. Хмельницький, 17-18 травня 2013 р.); «Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права» (м. Харків, 24 травня 2013 р.); «Досвід і проблеми інкорпорації, імплементації та адаптації екологічного законодавства» (м. Дніпропетровськ, 25 вересня 2013 р.); «Актуальні проблеми публічного та приватного права» (м. Запоріжжя, 25 жовтня 2013 р.); «Малиновські читання» (м. Острог, 15-16 листопада 2013 р.); «Проблеми інтеграції та диференціації в екологічному праві» (м. Дніпропетровськ, 25 вересня 2014 р.).

Публікації. Основні теоретичні положення й висновки дисертації знайшли відбиття в двадцяти п'яти наукових працях (у шістьох статтях, опублікованих у наукових фахових виданнях, і тезах дев'ятнадцяти наукових доповідей на наукових конференціях).

Структура дисертації зумовлена предметом, метою та завданнями дослідження. Дисертація складається зі вступу, двох розділів, які містять дев'ять підрозділів, висновків до кожного розділу й загальних висновків, списку використаних джерел (245 найменувань). Загальний обсяг дисертації – 207 сторінок, з яких основного тексту – 180 сторінок.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **вступі** обґрунтовано вибір теми дисертації, її актуальність, досліджено ступінь наукової розробки проблеми, зазначено зв'язок теми з науковими програмами та планами, визначено мету роботи, її завдання, об'єкт і предмет, характеризуються методи дослідження, наукова новизна одержаних результатів та їх теоретичне і практичне значення, викладено дані про апробацію основних положень дисертаційної роботи.

Розділ 1. «Загальна характеристика правового регулювання використання земель громадської забудови» складається з 5-ти підрозділів.

У підрозділі 1.1. *«Історія розвитку правового регулювання використання земель громадської забудови»* здійснено загальний історичний огляд становлення та розвитку правового регулювання суспільних відносин у сфері використання земель громадської забудови, та надано характеристику етапів становлення законодавства в даній сфері. Історичний екскурс свідчить, що землі громадської забудови раніше взагалі не виділялися на законодавчому рівні. Однак, в населених пунктах вони фактично завжди існували, виконували свою роль і мали важливе значення. На цих землях розташовувались, зокрема, об'єкти нерухомості, призначені для забезпечення діяльності, наприклад, державницьких та інших структур або розміщувалися об'єкти, що забезпечували громадські інтереси. Історичний розвиток правового регулювання використання земель громадської забудови пропонується поділити на три етапи:

1) дорадянський – з кінця XVII ст. до 1917 р. – порядок використання цих земель визначався переважно містобудівними нормами, що регулювали забудову відповідних земельних ділянок;

2) радянський – з 1917 р. до початку 90-х років XX ст. – легалізація самостійної галузі права, норми якої регулювали відносини щодо використання цих земель, та прийняття Земельного кодексу УСРР;

3) незалежності – з початку 90-х років XX ст. до теперішнього часу – характеризується започаткуванням земельної реформи, у процесі здійснення якої були прийняті нормативно-правові акти, що регулювали порядок використання земель забудови та законодавчим закріпленням земель громадської забудови у складі самостійної категорії земель житлової та громадської забудови.

У підрозділі 1.2. *«Поняття земель громадської забудови»* дана характеристика та визначення земель громадської забудови, які законом

визначаються складником самостійної категорії земель житлової та громадської забудови. Проаналізовано співвідношення цих різновидів земель забудови. Об'єднуючою ознакою складників даної категорії земель виступає те, що вони перебувають у межах населених пунктів та використовуються під забудову. Для розмежування земель житлової та громадської забудови визначальним є сам характер забудови: житлова забудова включає в себе земельні ділянки під житловими будівлями, а земельні ділянки громадської забудови зайняті або призначені відповідно до містобудівної документації об'єктами нерухомості громадського призначення та іншими об'єктами загального користування.

Землями громадської забудови слід вважати різновид земель забудови, що знаходяться переважно в межах населених пунктів, призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування, відповідно до містобудівної документації, будівель і споруд та інших об'єктів загального користування, що задовольняють громадські потреби. Запропоноване визначення потребує законодавчого закріплення в ЗК України.

Підрозділ 1.3. «Ознаки та склад земель громадської забудови» присвячений аналізу характерних особливостей та складових земель громадської забудови.

Серед головних ознак земель громадської забудови можна виділити наступні: а) будучи територіальним базисом для розміщення об'єктів нерухомості, забезпечують переважно інтереси територіальної громади; б) знаходяться за загальним правилом, в межах населених пунктів; в) призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування будинків, споруд громадського призначення та інших об'єктів загального користування; г) управління ними здійснюють міські, селищні, сільські ради; д) перебувають переважно в публічній (комунальній та державній) власності.

Склад земель громадської забудови утворюють земельні ділянки: а) не забудовані, але призначені під громадську забудову згідно з містобудівною документацією земельні ділянки; б) земельні ділянки, на яких здійснюється розміщення та будівництво будівель і споруд громадського призначення та інших об'єктів загального користування; в) забудовані земельні ділянки, які забезпечують обслуговування та експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів нерухомості громадського призначення, що на них розміщені

У підрозділі 1.4. *«Земельні ділянки громадської забудови як об'єкт використання»* встановлено, що землі громадської забудови як об'єкт використання можуть розглядатися в кількох аспектах:

(1) як об'єкт забудови. Розглядаючи землі громадської в такому аспекті, можна виділити два етапи використання відповідних земельних ділянок: а) від розміщення об'єкта до закінчення будівництва і прийняття в експлуатацію відповідних громадських будівель і споруд та інших об'єктів загального користування; б) після закінчення будівництва і прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

(2) як об'єкт благоустрою. На земельній ділянці громадської забудови власники та землекористувачі забудованих земельних ділянок зобов'язані здійснювати їх благоустрій: а) зовнішній (здійснюється на прилеглих до земельної ділянки громадської забудови землях, наприклад, загального користування) та б) внутрішній (полягає у забезпеченні озеленення, утримання в належному стані цих земельних ділянок);

(3) як об'єкт охорони. Використання та охорона земель громадської забудови нерозривно пов'язані між собою. Специфіка охорони земель забудови полягає в тому, що вона має здійснюватися не тільки земельним, а й містобудівним та цивільним законодавством. Вона має забезпечуватись за трьома основними напрямками: а) охорона від самовільного зайняття земель; б) охорона від самочинного будівництва в межах цих земель; в) охорона від нецільового використання земель.

Зроблено висновок, що при використанні земель громадської забудови має забезпечуватись формування сприятливого для життєдіяльності людини середовища, в умовах якого забезпечуються захист довкілля, санітарне та епідемічне благополуччя населення.

Підрозділ 1.5. «Види права користування землями громадської забудови» присвячений дослідженню видів користування землями громадської забудови.

Право користування землями громадської забудови є суворо цільовим. Воно характеризується стійкістю, стабільністю і самостійним захистом прав землекористувачів. За цільовим призначенням право користування землями громадської забудови полягає в тому, що воно здійснюється для задоволення містобудівних потреб. Як правовий інститут воно уявляє собою сукупність правових норм, що регулюють порядок, умови раціонального використання земель громадської забудови

Класифікація права користування землями громадської забудови можлива за різними критеріями, зокрема: 1) за суб'єктами; 2) в залежності від титулу, на якому воно здійснюється; 3) за характером об'єктів, які розташовуються на відповідних земельних ділянках; 4) за стадіями створення об'єкта (забудови); 5) за строками.

Розділ 2. «Механізм реалізації прав на землі громадської забудови» складається з 4-х підрозділів.

У підрозділі 2.1. «Загальна характеристика механізму реалізації

прав на землі громадської забудови» розглянуто сутність та складові механізми реалізації прав на землі громадської забудови.

Механізм реалізації прав на землі громадської забудови – це комплекс взаємопов'язаних елементів правового регулювання земельних відносин, що охоплює узгоджену систему земельного, цивільного та містобудівного законодавства, в результаті взаємозв'язку між правовими приписами яких встановлюються правила набуття, реалізації, зміни та припинення прав на землі громадської забудови

До ключових елементів механізму реалізації прав на землі громадської забудови відноситься право на забудову. Воно виступає проявом земельних прав: права власності на земельну ділянку громадської забудови чи іншого, передбаченого законодавством, виду прав на землю. Праву на забудову земельної ділянки із земель громадської забудови передують виникнення права власності чи права користування відповідною земельною ділянкою.

Доведено, що забудова земельної ділянки в межах земель громадської забудови здійснюється: а) за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних норм та правил, б) допускається лише у випадках, коли вона узгоджується із цільовим призначенням земельної ділянки (ст. 375 Цивільного кодексу України) та містобудівною документацією (ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»), в) за наявності проектної документації на будівництво, г) за умови наявності земельної ділянки під забудову.

Забудова як діяльність, результатом якої є створення об'єкта нерухомого майна, складається з наступних стадій: 1) отримання земельної ділянки під забудову у власність чи користування; 2) розробка проектної документації на об'єкт містобудування; 3) розміщення цього об'єкта в межах земельної ділянки; 4) отримання дозвільної документації на будівництво; 5) власне будівництво; 6) введення об'єкта будівництва в експлуатацію і державна реєстрація права власності на нього.

Підрозділ 2.2. «Використання земель громадської забудови на титулі постійного користування» присвячений аналізу особливостей постійного користування землями громадської забудови.

Постійне користування юридичними особами даними землями зумовлено тим, що вони переважно належать територіальним громадам або державі. Серед його додаткових ознак виокремлюються: 1) більш вузьке коло підстав набуття даного права; 2) наявність похідного зв'язку між правом на земельну ділянку та правом на об'єкт нерухомості, розташований на цій ділянці; 3) відносно менша стабільність відносин землекористування порівняно з іншими видами використання цих земель.

Встановлено, що праву постійного користування землями громадської забудови притаманна певна специфіка його виникнення. По-перше, надання земельних ділянок у постійне користування пов'язане із організаційно-правовою формою суб'єкта-користувача. По-друге, це право може виникати переважно в результаті відведення земельних ділянок, тобто за наявності адміністративних підстав.

Доведено, що сьогодні актуалізується необхідність ліквідації інституту постійного користування землями та його трансформації у право власності відповідної юридичної особи. В сучасних умовах перебування земель громадської забудови у постійному користуванні державних і комунальних підприємств поза їхнім економічним обігом є неприпустимим, оскільки негативно впливає на порядок ведення цими підприємствами господарської діяльності.

У підрозділі 2.3. «Використання земель громадської забудови на умовах оренди» встановлено, що надання земельних ділянок громадської забудови в оренду характеризується своїми особливостями, обумовленими специфікою цих земельних ділянок. Землі громадської забудови, виступаючи територіальним базисом для розміщення відповідних будівель та споруд, а також інших об'єктів загального користування, підлягають забудові, тому на орендарів цих земель покладається відповідний обов'язок – здійснити громадську забудову.

Земельні ділянки громадської забудови доцільно передавати в оренду в 2 етапи: 1) для розміщення та будівництва громадських будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування до прийняття їх в експлуатацію; 2) після прийняття збудованих об'єктів в експлуатацію для забезпечення їх обслуговування. На першому етапі договір оренди повинен бути укладений на незначний строк (скажімо, до 3 років), що стимулюватиме забудовника якомога швидше закінчити будівництво. Якщо в установлений строк орендар не встиг завершити будівництво, то строк може бути подовжений за умови, що орендар доведе свою спроможність завершити будівництво в установлений строк. Після прийняття в об'єкта будівництва в експлуатацію договір оренди першого етапу припиняється і між зацікавленими сторонами укладається новий договір оренди – для експлуатації та обслуговування відповідного об'єкта нерухомості земельною ділянкою. Зазначені етапи повинні різнитися і розміром орендної плати. На період будівництва об'єкта в договорі оренди передбачається менша за розміром орендна плата у порівнянні з орендним договором на обслуговування та експлуатацію цього об'єкта.

У підрозділі 2.4. «Використання земель громадської забудови на праві користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)» наголошується, що суперфіцій – це відчужуване речове

право користування чужою земельною ділянкою в тому числі громадської забудови. Він являє собою право тимчасового користування земельною ділянкою громадської забудови, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування побутових, соціально-культурних та інших будівель і споруд громадського призначення, а також об'єктів загального користування. При визначенні суперфіцію щодо земель громадської забудови треба враховувати: 1) встановлюється як на визначений (не більше 50 років), так і невизначений строк; 2) характер громадських будівель, споруд та інших об'єктів загального користування; 3) не тільки розміщення і будівництво об'єктів нерухомості громадського призначення, а й їх подальшу експлуатацію та обслуговування.

Об'єктом суперфіцію у сфері, що досліджується, має виступати земельна ділянка громадської забудови, якщо зведення на ній громадських будівель, споруд чи інших об'єктів загального користування, не порушує вимог її цільового призначення, порядку використання чи охорони, а її власнику законодавством не забороняється укладення відповідної угоди щодо неї.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведено теоретичне узагальнення та вирішення наукового завдання, що полягає у комплексній науковій розробці правових засад використання земель громадської забудови шляхом з'ясування теоретичних положень щодо правової регламентації використання земель громадської забудови, визначення основних тенденцій розвитку і сучасного стану правового регулювання, виявлення проблем, що виникають у зазначеній сфері, та вироблення конкретних пропозицій щодо їх вирішення. Проведене дослідження дозволяє зробити наступні висновки, пропозиції й рекомендації, що можуть мати як теоретичне, так і практичне значення:

1. Специфіка кожного з основних етапів становлення та розвитку правової регламентації суспільних відносин щодо використання земель громадської забудови зумовлена особливостями земельного устрою, який залежав від соціальних та суспільно-політичних умов певного етапу.

2. Землі громадської забудови – це різновид земель забудови, що знаходяться переважно в межах населених пунктів, призначені або використовуються для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування, відповідно до генерального плану населеного пункту та іншої містобудівної документації, будівель, споруд громадського призначення та інших об'єктів загального користування, що задовольняють громадські потреби.

3. Землям громадської забудови притаманні наступні ознаки: а) виступають територіальним базисом для розміщення, будівництва, експлуатації і обслуговування громадських будівель, споруд та інших об'єктів загального користування; б) знаходяться в межах населених пунктів; в) перебувають переважно в публічній власності.

4. Склад земель громадської забудови може бути визначений за різними критеріями, зокрема, залежно від: 1) характеру об'єкта містобудування, який розташований в межах земель громадської забудови; 2) характеру потреб, що задовольняють громадські будівлі, споруди та інші об'єкти загального користування, розташовані на землях громадської забудови; 3) наявності об'єкта нерухомості на земельній ділянці громадської забудови; 4) залежно від цілей використання об'єкта містобудування, які визначаються його характером.

5. Землі громадської забудови, виступають в якості: а) об'єкта забудови – для будівництва об'єктів громадської забудови; б) об'єкта благоустрою – для забезпечення сприятливих умов життєдіяльності людини з урахуванням вимог правил благоустрою території населених пунктів; в) об'єкта охорони – для охорони від нецільового використання, техногенного забруднення під час здійснення господарської діяльності, а також самочинного будівництва.

6. Право користування землями громадської забудови можна розглядати як: а) суб'єктивне право – відмінний від права власності правовий титул, що надає можливість фізичним та юридичним особам всіх форм власності у встановленому законом порядку та в межах своєї правосуб'єктності використовувати відповідні земельні ділянки; б) об'єктивне право – сукупність правових норм, що регулюють відносини у сфері виникнення, реалізації, зміни і припинення права фізичних та юридичних осіб всіх форм власності на використання земельних ділянок громадської забудови.

7. Специфіка права на забудову обумовлена комплексністю підстав набуття цього права. До їх складу окрім дозвільної документації, оформленої за рішенням уповноважених органів, входить право конкретної особи на призначену під громадську забудову земельну ділянку, яке набувається у встановленому законом порядку.

8. Забудовник у межах земель громадської забудови – це особа, яка: 1) отримала право на земельну ділянку для громадської забудови та виконує дії, необхідні для здійснення розміщення та зведення об'єкта нерухомості; 2) освоєє та спрямовує на будівництво виділені для нього капітальні вкладення; 3) виконує функції замовника будівництва.

9. Право постійного користування відповідними земельними ділянками громадської забудови має свої особливості, зумовлені цілями

їх надання у користування, умовами використання, правами і обов'язками землекористувачів, і відбивається на його змісті. Це право має бути трансформоване у право власності на землю відповідних юридичних осіб.

10. Використання земельних ділянок громадської забудови на умовах оренди характеризується специфікою, зумовленою цільовим призначенням цих ділянок. Використання земельних ділянок на умовах оренди має складатися з 2 етапів, які оформлюються укладенням двох договорів оренди: а) на період здійснення забудови до прийняття в експлуатацію збудованих об'єктів містобудування; б) після прийняття в експлуатацію цих об'єктів для їхнього обслуговування.

11. Суперфіцій щодо земель громадської забудови – це право користування земельною ділянкою громадської забудови, яка належить іншій особі-власнику, для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування побутових, соціально-культурних та інших громадських будівель і споруд, а також інших об'єктів загального користування, що виникає на підставі договору або в порядку спадкування і встановлюється на визначений або невизначений строк.

СПИСОК ПРАЦЬ, ОПУБЛІКОВАНИХ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Федчишин Д.В. Особливості правового режиму земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Вісник Харківського національного університету ім. В.Н. Каразіна. – 2012. – № 1000. – С. 278-283.

2. Федчишин Д.В. Актуальні особливості використання земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Науковий вісник Ужгородського національного університету. – 2012. – Вип. 20. - Ч.1. – Т. 3. – С. 60-63.

3. Федчишин Д.В. Использование земель общественной застройки в Украине: актуальные проблемы / Д.В. Федчишин // Общество и право (г. Краснодар, Российская Федерация). – 2013. – № 2 (44). – С. 54-58.

4. Федчишин Д.В. Про проблеми управління землями громадської забудови в Україні / Д.В. Федчишин // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України: Серія «Право» / ред. кол. Д.О. Мельничук. – К. – 2013. – Вип. 182. Ч.2. – С. 111 - 116.

5. Федчишин Д.В. Особливості охорони та раціонального використання земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Право і суспільство. – 2014. – № 6-1. – С. 272-277.

6. Федчишин Д.В. Особливості права користування землями громадської забудови / Д.В. Федчишин // Науковий вісник Міжнародного

гуманітарного університету: Серія «Юриспруденція». – Одеса, 2014. – № 9-2. – Т. 2. – С. 50-54.

7. Федчишин Д.В. Деякі аспекти правового режиму земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Актуальні проблеми юридичної науки: зб. тез міжнар. наук. конф. «Десяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 18-19 листопада 2011 року) : у 4-х част. – Частина друга. – Хмельницький: Вид-во Хмельницького ун-ту управління та права, 2011. – С. 299-301.

8. Федчишин Д.В. Щодо обов'язків власників земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права : матеріали до круглого столу 9 грудня 2011 р. / за заг. ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. – Х.: Нац. ун-т «Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого», 2011. – С. 226-230.

9. Федчишин Д.В. О праве собственности на земли общественной застройки в Украине / Д.В. Федчишин // Современные приоритеты в развитии аграрного, земельного и экологического права: матер. междунар. науч.-практ. конф., посвященной памяти доктора юрид. наук, профессора М. И. Козыря, 2 марта 2012 г. – М.: Институт государства и права РАН, 2012. – С. 419-424.

10. Федчишин Д. History of land use regulation in cities of the USA / Д.В. Федчишин // Проблеми розвитку юридичної науки в дослідженнях молодих учених: зб. тез доп. та наук. повідом. конф. 5 квітня 2012 р. / за заг. ред. А.П. Гетьмана. – Х.: Нац. ун-т «Юридична академія України ім. Ярослава Мудрого», 2012. – С. 107-110.

11. Федчишин Д.В. Особливості управління землями громадської забудови / Д.В. Федчишин // Правове життя сучасної України: матер. міжнар. наук. конф. проф.-викл. складу (м. Одеса, 20-21 квітня 2012 р.). Т.3 / відп. за випуск В.М. Дрьомін / Нац. ун-т «Одеська юридична академія». – Одеса : Фенікс, 2012. – С. 482-484.

12. Федчишин Д.В. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови у контексті співвідношення публічного і приватного в земельному праві / Д.В. Федчишин // Актуальні питання публічного і приватного права : тези доп. III міжнар. наук.-практ. конф. 3 жовтня 2012 р. / за ред. В.М. Огаренка. – Запоріжжя : КПУ, 2012. – С. 581-583.

13. Федчишин Д.В. Поняття «раціональне використання земель» в теорії земельного права / Д.В. Федчишин // Розвиток наук земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права України: зб. наук. пр. круглого столу (19 жовтня 2012 р.) / за ред. Г.І. Балюк, М.В. Краснової, А.М. Мірошніченко, В.В. Носіка. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://law.univ.kiev.ua/science.html>. – С. 404-407.

14. Федчишин Д.В. Деякі аспекти використання земель сільських населених пунктів / Д.В. Федчишин // Правова держава: історія, сучасність та перспективи формування в Україні : матер. всеукр. наук.-практ. конф. (Дніпропетровськ, 26 жовтня 2012 р.). – У 3-х ч. Ч. 2 «Приватно-правові проблеми формування правової держави». – Дніпропетровськ: Дніпроп. держ. ун-т внутр. справ, 2012. – С. 159-161.

15. Федчишин Д.В. Щодо пріоритетності земель громадської забудови / Федчишин Д.В. // Правова система України в умовах державних реформаційних процесів сьогодення: Матеріали міжнародної науково-практичної конференції, м. Ужгород, 26-27 жовтня 2012 р., Херсон : Видавничий дім «Гельветика», 2012. – С. 150-153.

16. Федчишин Д.В. Щодо раціонального використання земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Збірник тез доп. та наук. повідом. учасників всеук. наук.-практ. конф. молодих учених та здоб. 13 листопада 2012 р. / за заг. ред. А.П. Гетьмана. – Х.: НУ «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», 2012. – С. 289-291.

17. Федчишин Д.В. Деякі особливості земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Актуальні проблеми юридичної науки: зб. тез міжнар. наук. конф. «Одинадцять осінніх юридичних читання» (м. Хмельницький, 23-24 листопада 2012 р.) : у 4-х част. – Частина друга. – Хмельницький: Хмельницький ун-т управління та права, 2012. – С. 213-215.

18. Федчишин Д.В. Актуальні аспекти управління землями громадської забудови / Д.В. Федчишин // Досвід і проблеми вдосконалення екологічного законодавства: матер. міжнар. круглого столу, 14 грудня 2012 р., м. Дніпропетровськ / ред. кол. В.І. Андрейцев [та ін.]. – Дніпропетровськ: Нац. гірничий ун-т, 2012. – С. 135-139.

19. Федчишин Д.В. Щодо публічного і приватного в інституті суперфіцію / Д.В. Федчишин // Актуальні проблеми науки і практики цивільного, житлового та сімейного права : матеріали міжнарод. наук.-практ. конф., присвяч. 91-річчю з дня народження В.П. Маслова, Харків, 15 лютого 2013 р. – Х.: Право, 2013. – С. 384-387.

20. Федчишин Д.В. Щодо ознак земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Актуальні проблеми реформування земельних, екологічних, аграрних та господарських правовідносин : зб. тез міжнар. наук.-практ. конф. (м. Хмельницький, 17-18 травня 2013 р.). – Хмельницький: Хмельницький ун-т упр. та права, 2013. – С. 268-270.

21. Федчишин Д.В. Особливості складу земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Сучасні досягнення наук земельного, аграрного та екологічного права : зб. матер. круглого столу (24 травня 2013 р.) / за ред. Шульги М.В., Саннікова Д.В. – Х.: Нац. ун-т «Юридична академія

України імені Ярослава Мудрого», Національна академія правових наук України, 2013. – С. 65-67.

22. Федчишин Д.В. Особливості використання земель забудови в контексті процесів євроінтеграції / Д.В. Федчишин // Досвід і проблеми інкорпорації, імплементації та адаптації екологічного законодавства : матер. міжнар. наук.-практ. конф., 25 вересня 2013 р., м. Дніпропетровськ / ред. кол. В.І. Андрейцев [та ін.] – Дніпропетровськ: Нац. гірничий ун-т, 2013. – С. 193-197.

23. Федчишин Д.В. Забезпечення публічних інтересів при використанні земель громадської забудови / Д.В. Федчишин // Актуальні проблеми публічного та приватного права : тези доп. IV міжнар. наук.-практ. конф. 25 жовтня 2013 р. / за ред. В.М. Огаренка, А.О. Монаєнка та ін. – Запоріжжя: КПУ, 2013. – С. 348-351.

24. Федчишин Д.В. Правові питання здійснення забудови / Д.В. Федчишин // матер. II міжнар. наук.-практ. конф. «Малиновські читання», м. Острог, 15-16 листопада 2013 р. – Острог : Вид-во Нац. ун-ту «Острозька академія», 2013. – С. 173- 175.

25. Федчишин Д.В. Землі громадської забудови та землі житлової забудови: спільні та відмінні риси / Д.В. Федчишин // Проблеми інтеграції та диференціації в екологічному праві : матер. всеукр. наук.-практ. круглого столу 25 вересня 2014 р., м. Дніпропетровськ / ред. кол. В.І. Андрейцев [та ін.]; М-во освіти і науки України; Нац. гірн ун-т; Євраз. асоц.правн. шкіл і правників. – Дніпропетровськ: НГУ, 2014. – С. 237-241.

АНОТАЦІЇ

Федчишин Д. В. Правові засади використання земель громадської забудови. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 – земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право. – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2014.

Дисертацію присвячено комплексній науковій розробці правових засад використання земель громадської забудови. Здійснено історико-правовий аналіз розвитку законодавства у зазначеній сфері. У роботі сформульовано й розкрито юридичний зміст дефініції «землі громадської забудови» та проведено відмежування від інших суміжних категорій; визначені їх ознаки; проведено порівняльний аналіз використання земель громадської забудови та інших земель забудови. Стверджується що

використання земель громадської забудови може здійснюватися на титулі постійного користування, на умовах оренди та суперфіцію.

Право постійного користування земельною ділянкою – право володіння та користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності без визначення строку.

Особливість оренди земель громадської забудови полягає у тому, що земельні ділянки громадської забудови, виступаючи територіальним базисом для розміщення та будівництва відповідних будівель та споруд, а також інших об'єктів загального користування, підлягають забудові, тому на їх орендарів покладається відповідний обов'язок – здійснити забудову.

Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва побутових, соціально-культурних та інших споруд і будівель. Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Ключові слова: землі громадської забудови, землі забудови, землі населених пунктів, управління землями забудови, постійне користування, оренда земель, суперфіцій.

Федчишин Д. В. Правовые основы использования земель общественной застройки. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 – земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право. – Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Министерство образования и науки Украины, Харьков, 2014.

В диссертации на основе анализа земельного, гражданского и градостроительного законодательства исследованы правовые проблемы использования земель общественной застройки. Акцентируется внимание на оптимальном соотношении регулирования данных отношений земельным, гражданским и градостроительным законодательством.

В работе сформулировано и раскрыто юридическое содержание дефиниции «земли общественной застройки» и проведено её отграничение от других смежных понятий, например, «земли жилищной застройки». Проведен историко-правовой анализ использования рассматриваемых земель.

Определены и систематизированы признаки земель общественной застройки. Рассмотрен и классифицирован за различными критериями состав земель общественной застройки.

Осуществлена характеристика земель общественной застройки как объекта застройки, объекта благоустройства и объекта охраны.

Изучен механизм реализации прав на земли общественной застройки, который представляет собой комплекс взаимосвязанных

элементов правового регулирования земельных отношений, охватывающий согласованную систему земельного, гражданского и градостроительного законодательства, в результате взаимосвязи между нормами, институтами которых устанавливаются правила приобретения, реализации и прекращения прав на земли общественной застройки. Составной его частью является право на застройку, которое выступает проявлением земельных прав: права собственности на земельный участок или иного предусмотренного законодательством вида прав на землю.

На основе анализа положений действующей нормативно-правовой базы в сфере правового регулирования использования земель общественной застройки выявлены пробелы в правовом регулировании этих отношений. В связи с этим сформулирован ряд предложений по усовершенствованию соответствующих правовых предписаний.

Ключевые слова: земли общественной застройки, земли застройки, земли населенных пунктов, управление землями застройки, постоянное пользование землями, аренда земель, суперфиций.

D. V. Fedchyshyn. Legal principles of using of lands for public buildings. – Manuscript copyright.

Thesis for a Candidate of Juridical sciences with a specialization in 12.00.06 – land law; agrarian law; environmental law; nature resources law. – Yaroslav Mudryi National law university, Ministry of Education and Science of Ukraine, – Kharkiv, 2014.

The thesis deals with the comprehensive scientific research and development of legal principles of using of lands for public buildings. Historical and legal analysis of the development of legislation in the aforementioned sphere has been given. Legal implication of the term “lands for public buildings” has been formulated, developed and separated from other related categories; their features are showed; a comparative analysis of using of lands of public buildings and other lands of buildings has been made. The right of use of lands can be carried out on permanent use, land lease, superficieses.

The right of permanent use of land – the right of possession and use of land, which is under state or municipal property, without setting time.

The feature of lease of land of public buildings is that they are used as the territorial basis for the placement and construction of appropriate buildings, and other public facilities, so their users have a duty - to make buildings.

An owner of the land parcel have the right to grant it for use to another person to build, domestic, social-cultural and other constructions and structures. This right can arise on the ground of the contract or the will.

Key words: lands of public buildings, lands of buildings, lands of municipalities, management of lands of public buildings, permanent use of lands, land lease, superficies.

Відповідальний за випуск:

кандидат юридичних наук, доцент Лейба Л. В.

Підписано до друку 24.12.14. Формат 60x90/16.

Папір офсетний. Віддруковано на ризографі.

Умовн. друк. арк. 0,7. Облік.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Зам. № 924

Друкарня

Національного юридичного університету

імені Ярослава Мудрого

61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77