

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

МАЛОХЛІБ ОЛЕНА СЕРГІЇВНА

УДК 349.412.2 (477): 332.85

**ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
ДЛЯ ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА**

12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право;
природоресурсне право»

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Харків – 2020

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.

Офіційні опоненти:

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

– кандидат юридичних наук **Федчишин Дмитро Володимирович**, Запорізький національний університет, старший викладач кафедри цивільного права.

Захист відбудеться «21» грудня 2020 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, 84-а.

Автореферат розіслано «19» листопада 2020 р.

**Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради**

О. Р. Дашковська

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Обґрунтування вибору теми дослідження. За сучасних умов соціально-економічного розвитку України забезпеченість громадян житлом є одним з найважливіших показників їх добробуту. Право на житло, будучи природним і загальновизнаним, закріплено в законодавствах багатьох країн. Проголошено воно також і в ст. 47 Конституції України, якою передбачається обов'язок держави створювати такі умови, за яких кожен її громадянин матиме змогу побудувати житло, придбати його у власність або взяти в оренду. Однією з найважливіших умов будівництва житла виступає отримання земельної ділянки відповідного цільового призначення.

Питання використання земельних ділянок для житлового будівництва виступає частиною цілого комплексу проблем, які пов'язані з необхідністю забезпечення населення житлом, з раціональним та ефективним використанням фізичними і юридичними особами земельних ділянок, призначених для житлового будівництва, з дотриманням ними передбачених законодавством вимог щодо забудови земельних ділянок, зі створенням належних умов для довгострокової експлуатації й обслуговування вже зведених житлових будинків. Крім того, проблемним питанням в умовах сьогодення залишається надання земельних ділянок для будівництва житлових будинків за межами земель житлової забудови.

Проблеми правового регулювання використання земельних ділянок для житлового будівництва мають важливе теоретичне значення й актуалізуються в сучасних умовах. Існуючі наукові напрацювання в зазначеній сфері стосуються окремих аспектів названих проблем і мають, як правило, фрагментарний характер. Усе зазначене зумовлює об'єктивну й нагальну потребу здійснення комплексного наукового дослідження правових засад використання земельних ділянок для житлового будівництва.

Науково-теоретичним підґрунтям дослідження послужили праці таких українських учених у галузі земельного, аграрного й екологічного права, як В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк, Д. В. Бусуйок, Ю. О. Вовк, Н. С. Гавриш, А. П. Гетьман, О. В. Глотова, В. М. Єрмоленко, С. О. Иванова, Н. Л. Ільїна, Н. В. Ільків, І. І. Каракаш, Ю. В. Кондратенко, І. О. Костяшкін, П. Ф. Кулинич, Т. В. Лісова, Н. Р. Малишева, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, А. І. Ріпенко, В. І. Семчик, В. Д. Сидор, Т. Є. Харитонова, Д. В. Федчишин, В. О. Чуйков, Ю. С.

Шемшученко, М. В. Шульга, Г. Ф. Ясинська та ін.

Використовувалися доктринальні напрацювання й інших учених: Г. О. Аксеньонка, О. П. Анісімова, В. П. Балезіна, С. О. Боголюбова, І. Л. Брауде, Б. В. Єрофєєва, Ю. Г. Жарікова, І. О. Іконицької, М. І. Краснова, М. С. Липецкера, М. Ф. Степанко, Г. Д. Ханатаєва та ін.

Комплексність об'єкта дослідження зумовила необхідність використання досягнень представників різних галузей юридичної науки, зокрема, таких фахівців: М. К. Галянтича, О. В. Дзери, О. П. Ковальнової, Н. С. Кузнєцової, Р. А. Майданика, Д. Д. Позової, О. А. Підпригори, Є. О. Харитоновна, В. В. Цюри та ін.

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 за № 0111U000962). Тема дисертації затверджена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 7 від 21 березня 2014 року).

Мета й завдання дослідження. Метою дисертаційної роботи є отримання нових результатів у вигляді наукових висновків щодо використання земельних ділянок для житлового будівництва, формулювання пропозицій і рекомендацій щодо удосконалення правового регулювання відповідних земельних відносин. З огляду на поставлену мету визначено й основні завдання дослідження:

- здійснити наукову періодизацію розвитку правового регулювання використання земельних ділянок для житлового будівництва;
- визначити правові форми використання земельних ділянок для житлового будівництва;
- з'ясувати титули використання земельних ділянок, призначених для житлового будівництва;
- сформулювати дефініцію поняття «земельна ділянка для житлового будівництва» та навести її ознаки;
- запропонувати класифікацію земельних ділянок для житлового будівництва;
- розкрити особливості земельної ділянки для житлового будівництва як об'єкта використання;
- окреслити коло суб'єктів права користування земельними ділянками, призначеними для житлового будівництва;

- визначити підстави й порядок виникнення і припинення права на земельну ділянку, призначену для житлового будівництва;
- охарактеризувати права й обов'язки суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва;
- обґрунтувати висновки за результатами дослідження й надати конкретні пропозиції з удосконалення відповідних правових приписів.

Об'єктом дослідження виступають суспільні відносини у сфері використання земельних ділянок для житлового будівництва.

Предмет дослідження становлять правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва.

Методи дослідження. В основу методології дисертаційної роботи покладено комплексний підхід до вивчення питань, що стосуються правових засад використання земельних ділянок для житлового будівництва. У процесі роботи над дисертацією задіяно філософські (діалектичний, аналітичної рефлексії), загальнонаукові (аналізу й синтезу, індукції й дедукції, систематизації) та спеціально-юридичні (порівняльно-правовий, формально-юридичний, історико-правовий) методи наукового пізнання.

Діалектичний метод обрано для визначення стану, тенденцій й перспектив розвитку правового регулювання використання земельних ділянок для житлового будівництва, а також шляхів удосконалення законодавства у зазначеній сфері. Метод аналітичної рефлексії дозволив сформулювати власне узагальнене бачення досліджуваної проблематики. Методи аналізу й синтезу стали в нагоді при розкритті змісту всіх підрозділів дисертації шляхом співставлення різних наукових точок зору та визначення проблем при правовому регулюванні використання земельних ділянок для житлового будівництва. Індукція й дедукція були покладені в основу обґрунтування і тлумачення таких правових конструкцій, як «земельна ділянка для житлового будівництва», «правова форма використання земельної ділянки для житлового будівництва». Метод систематизації допоміг здійснити класифікацію земельних ділянок для житлового будівництва за різноманітними критеріями. Завдяки порівняльно-правовому методу підкреслено значення зарубіжного досвіду у правовому регулюванні використання зазначених земельних ділянок. Історико-правовий метод послужив для критичного аналізу процесу становлення й розвитку законодавства, що регламентує використання розглядуваних земельних ділянок. Формально-юридичний метод обрано для з'ясування змісту й особливостей національних правових норм земельного законодавства, якими впорядковуються відносини в досліджуваній сфері.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що в

роботі вперше в земельно-правовій науці України здійснено комплексне дослідження питань, які стосуються правового регулювання використання земельних ділянок для житлового будівництва, на підставі чого обґрунтовано нові наукові положення, висновки, наведено рекомендації і пропозиції з удосконалення законодавства, які й виносяться на захист.

Уперше:

– науково обґрунтовано і сформульовано визначення таких правових конструкцій:

а) «земельна ділянка для житлового будівництва» – це частина земної поверхні і простору над ділянкою й під нею на висоту і глибину, необхідні для її правомірного використання, з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами, яка належить до земель житлової забудови і призначена для розташування, будівництва, експлуатації й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд згідно з вимогами містобудівної документації;

б) «правова форма використання земельної ділянки для житлового будівництва» – це врегульовані й виражені в певній процедурі суспільні відносини, за наявності яких забезпечується й реалізується право громадян на житло шляхом будівництва житлових будинків на земельній ділянці відповідного цільового призначення;

– наведено ознаки земельних ділянок для житлового будівництва: (а) вони забезпечують житлові потреби громадян; (б) призначені або використовуються як територіальна основа для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд з урахуванням вимог містобудівного законодавства; (в) розташовані переважно у складі земель житлової забудови; (г) управління такими земельними ділянками здійснюють, як правило, місцеві ради, оскільки вони надаються за рахунок земель, що перебувають у комунальній власності;

– виокремлено 3 відносно самостійні періоди становлення й розвитку законодавства, присвяченого правовому регулюванню використання земельних ділянок для житлового будівництва в Україні, а саме: 1) дореволюційний (з кінця XVII ст. до 1917 р.); 2) радянський (з 1917 р. до початку 90-х років XX ст.); 3) сучасний (з початку 90-х років XX ст. до сьогодні). Останній період включає 2 складові: (а) з 13 березня 1992 р. до 1 січня 2002 р.; (б) з 1 січня 2002 р. до сьогодні;

– запропоновано класифікацію земельних ділянок для

житлового будівництва: 1) залежно від характеру житлової забудови: (а) земельні ділянки садибної забудови, на яких споруджуються індивідуальні або заблоковані житлові будинки; (б) земельні ділянки несадибної забудови, на яких споруджуються багатоквартирні житлові будинки; 2) залежно від наявності об'єкта містобудування на земельній ділянці житлової забудови: (а) земельні ділянки ще не забудовані, але призначені під житлове будівництво згідно з містобудівною документацією; (б) земельні ділянки, на яких здійснюється житлове будівництво до його завершення; (в) забудовані земельні ділянки, що забезпечують експлуатацію й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд; 3) залежно від суб'єкта містобудування виокремлюються: (а) земельні ділянки, які забудовуються окремими фізичними особами; (б) земельні ділянки, які забудовуються юридичними особами;

– окреслено коло суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва, а саме: (а) при індивідуальній правовій формі використання земельної ділянки для житлового будівництва суб'єктом цього права виступає фізична особа – власник або користувач земельної ділянки, призначеної для індивідуального житлового будівництва; (б) при колективній правовій формі використання земельної ділянки для житлового будівництва на етапі зведення об'єкта забудови земельну ділянку використовує забудовник – житлово-будівельний кооператив або спеціалізована будівельна організація, а на етапі експлуатації й обслуговування житлового будинку – житловий кооператив, співвласники багатоквартирного будинку, підприємства, установи й організації, що здійснюють управління конкретним багатоквартирним будинком;

– встановлено дві групи прав та обов'язків суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва. Це права й обов'язки: (а) якими наділені забудовники при розміщенні й будівництві житлового будинку, що охоплюють право на забудову, додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил та ін.; (б) покладені на власників і користувачів земельних ділянок після завершення будівництва при експлуатації й обслуговуванні житлового будинку, що полягають у дотриманні правил добросусідства, правил утримання жилих будинків і прибудинкових територій та ін.;

– аргументовано, що у зв'язку з особливою правовою природою суперфіцію як самостійного титулу використання земельної ділянки для житлової забудови, відмінного від оренди

землі, необхідним є затвердження Типової форми договору суперфіцію, яка містила б такі суттєві умови, як предмет договору, суб'єкти договору, об'єкт договору, строк його дії, плата за користування землею, умови використання земельної ділянки, умови і строки її передачі й повернення, права й обов'язки власника землі й суперфіціарія, зміна умов договору, припинення його дії та ін.;

удосконалено положення щодо:

– визнання використання земельних ділянок під котеджне будівництво специфічною формою використання масиву земель, за якою задовольняються житлові потреби громадян шляхом будівництва індивідуальних житлових будинків (котеджів) інвестором, який у встановленому законодавством порядку забудовує отриману земельну ділянку, поділяє її на відповідну кількість окремих земельних ділянок, на яких розміщені котеджі, і здійснює відчуження зведених житлових будинків разом із цими земельними ділянками;

– необхідності уточнення ст. 38 Земельного кодексу України стосовно перебування земель житлової забудови необов'язково в межах населеного пункту;

– доцільності включення до змісту ст. 39 Земельного кодексу України вимог до забудовників щодо додержання ними архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил у процесі реалізації права на спорудження житлових будинків на відповідній земельній ділянці;

– потреби впорядкування розміщення і здійснення ущільненої житлової забудови багатоквартирними житловими будинками в містах, зокрема, шляхом укладення забудовником договору з місцевою радою про подальший комплексний розвиток території населеного пункту;

– доцільності проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів при наданні земельних ділянок для будівництва багатоквартирних житлових будинків в умовах ущільнення житлової забудови;

– необхідності прийняття спеціального акта, який регулюватиме питання створення й діяльності житлово-будівельних (житлових) кооперативів з метою впорядкування механізму отримання ними земельних ділянок у власність або в користування для житлового будівництва;

набули подальшого розвитку наукові положення стосовно:

– доцільності виокремлення поряд із присадибними земельними ділянками земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва (садибних земельних ділянок);

- уточнення у ст. 40 Земельного кодексу України мети цільового призначення земельних ділянок – «для будівництва й обслуговування жилого будинку садибного типу»;
- деталізації врегулювання земельних відносин, пов'язаних з використанням земельних ділянок при спорудженні багатоквартирних будинків, зокрема, питання щодо суб'єктного складу права користування такими земельними ділянками, який має включати не тільки співвласників багатоквартирного будинку, а також їх об'єднання;
- необхідності закріплення в Земельному кодексі України норми про збереження права користування земельною ділянкою індивідуальної житлової забудови протягом 3-х років у разі знищення індивідуального житлового будинку у випадку пожежі або стихійного лиха;
- доцільності розроблення й запровадження механізму, яким вирішується питання спрощення зміни цільового призначення земельних ділянок при переведенні дачних і садових будинків у жилі;
- потреби закріплення в Земельному кодексі України такої підстави припинення права користування земельною ділянкою для житлового будівництва, як невикористання останньої протягом 3-х років з моменту набуття на неї права (як це передбачено у ст. 102¹ Земельного кодексу України для права суперфіцію).

Практичне значення отриманих результатів полягає в тому, що сформульовані в дисертації теоретичні положення, висновки, пропозиції й рекомендації, є своєрідним внеском у теорію і практику земельного права, які можуть бути використані: а) у нормотворчій діяльності – як теоретичний матеріал при розробленні нового й удосконаленні чинного вітчизняного земельного законодавства; б) у науково-дослідницькій роботі – для подальших наукових розробок питань, що стосуються використання земельних ділянок для житлового будівництва; в) у навчальному процесі – при викладанні навчальної дисципліни «Земельне право» і спецкурсів земельно-правового спрямування, а також при підготовці відповідних розділів підручників, навчальних посібників і методичних матеріалів; г) у правовиховній роботі – для популяризації наукових здобутків проведеного дослідження серед представників органів державної влади й органів місцевого самоврядування, власників і користувачів земельних ділянок.

Апробація матеріалів дисертації. Основні наукові положення і висновки, сформульовані в дисертаційній роботі, обговорювалися на засіданнях кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Результати дослідження були оприлюднені на міжнародних й всеукраїнських наукових і науково-практичних конференціях, на засіданнях «круглих

столів»: «Актуальні проблеми становлення і розвитку права екологічної безпеки в Україні» (м. Київ, 28 березня 2014 р.); «Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина» (м. Івано-Франківськ, 16 травня 2014 р.); «Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі» (м. Харків, 13 червня 2014 р.); «Актуальні проблеми юридичної науки» (м. Хмельницький, 14-15 листопада 2014 р.); «Актуальні проблеми екологічних, земельних та аграрних правовідносин: теоретико-методологічні й прикладні аспекти» (м. Харків, 5 грудня 2014 р.); «Перші кроки в науці земельного, аграрного та екологічного права» (м. Харків, 24 квітня 2015 р.); «Юридична осінь 2015 року» (м. Харків, 11 листопада 2015 р.); «Екологічне право в системі міждисциплінарних зв'язків: методологічні засади» (м. Харків, 4 грудня 2015 р.); «Теоретичні та практичні аспекти реалізації екологічного, земельного, аграрного права в умовах сталого розвитку України» (м. Харків, 2 грудня 2016 р.); «Правові засади ведення органічного землеробства» (м. Харків, 29-30 вересня 2017 р.); «Сучасний стан та перспективи розвитку екологічного, земельного й аграрного права в умовах євроінтеграції» (м. Харків, 8 грудня 2017 р.).

Публікації. Основні результати дослідження знайшли відображення у 5-ти наукових статтях, опублікованих у фахових виданнях України та інших держав, а також у тезах 11-ти доповідей на наукових і науково-практичних конференціях, «круглих столах».

Структура й обсяг дисертації визначаються її метою й завданнями, логікою й послідовністю розкриття теми й викладення результатів дослідження. Робота складається зі вступу, 2-х розділів, 10-ти підрозділів, висновків, списку використаних джерел і додатку. Загальний обсяг дисертаційної роботи складає 197 сторінок, з яких основного тексту – 167 сторінок. Список використаних джерел налічує 280 найменувань й займає 27 сторінок, додаток – 3 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовується вибір теми дисертації, визначаються її мета й завдання, розкривається існуючий стан наукового опрацювання порушеної проблематики, характеризуються об'єкт, предмет і методи дослідження, наводяться основні результати отриманих наукових пошуків, їх наукова новизна, теоретичне і практичне значення, а також інформація про форми їх апробації.

Розділ 1 «Загальна характеристика правового регулювання використання земельних ділянок для житлового будівництва»

складається з п'яти підрозділів.

У підрозділі 1.1 «Становлення й розвиток законодавства щодо використання земельних ділянок для житлового будівництва» здійснено ретроспективний аналіз становлення вітчизняного законодавства щодо використання земельних ділянок для житлового будівництва, за результатами якого виокремлено 3 відносно самостійні періоди становлення й розвитку відповідного законодавства, а саме: 1) дореволюційний (з кінця XVII ст. до 1917 р.); 2) радянський (з 1917 р. до початку 90-х років XX ст.); 3) сучасний (з початку 90-х років XX ст. до теперішнього часу). Останній період включає 2 складові: (а) з 13 березня 1992 р. до 1 січня 2002 р.; (б) з 1 січня 2002 р. до сьогодні.

Підрозділ 1.2 «Правові форми використання земельних ділянок для житлового будівництва» містить поглиблений аналіз правових форм використання земельних ділянок для житлового будівництва. Виокремлюються індивідуальна й колективна правові форми використання земельних ділянок для житлового будівництва. Перша форма реалізується шляхом будівництва індивідуального житлового будинку на земельній ділянці відповідного цільового призначення, що використовується фізичною особою на певному правовому титулі; друга – шляхом будівництва багатоквартирного житлового будинку на земельній ділянці відповідного цільового призначення, що використовується юридичною особою на певному правовому титулі.

Аргументується, що використання земельних ділянок під котеджне будівництво є специфічною формою використання масиву земель, за якою задовольняються житлові потреби громадян шляхом будівництва індивідуальних житлових будинків (котеджів) інвестором, який у встановленому законодавством порядку забудовує отриману земельну ділянку, поділяє її на відповідну кількість окремих земельних ділянок, на яких розміщені котеджі, і здійснює відчуження зведених житлових будинків разом із цими земельними ділянками.

Підрозділ 1.3 «Титули, на яких здійснюється використання земельних ділянок для житлового будівництва» присвячено дослідженню правових титулів, на яких використовуються земельні ділянки під житлову забудову. З'ясовано, що використання земельних ділянок для житлового будівництва здійснюється на таких правових титулах, як право приватної власності, право оренди, право суперфіцію і право постійного користування. Право приватної власності на земельну ділянку під житлову забудову превалує, коли

Йдеться про здійснення індивідуального житлового будівництва. Земельні ділянки для колективного житлового будівництва, як правило, передаються в оренду. При цьому передача в оренду земельної ділянки для колективного житлового будівництва відбувається у два етапи: на першому етапі земельна ділянка використовується для розміщення і будівництва житлового будинку; другий етап – це передача земельної ділянки в оренду для обслуговування вже збудованого і прийнятого в експлуатацію житлового будинку попередньому або новому орендареві – юридичній особі. Обґрунтовано, що суперфіції становить собою перспективний титул використання земельних ділянок для житлового будівництва, який потребує більш детальної правової регламентації на рівні затвердження Типової форми договору суперфіцію, яка містила б такі суттєві умови, як предмет договору, суб'єкти договору, об'єкт договору, строк його дії, плата за користування землею, умови використання земельної ділянки, умови і строки її передачі й повернення, права й обов'язки власника землі й суперфіціарія, зміна умов договору, припинення його дії та ін.

У підрозділі 1.4 «Поняття й ознаки земельних ділянок для житлового будівництва» визначено що земельна ділянка, призначена для житлового будівництва, є складником земель житлової забудови, яка розташована переважно в межах населеного пункту і призначена або використовується як територіальна основа для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування житлового будинку, а також належних до нього будівель і споруд з урахуванням вимог містобудівної документації. Проаналізовано ознаки земельних ділянок для житлового будівництва, а саме: (а) вони забезпечують житлові потреби громадян; (б) призначені або використовуються як територіальна основа для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд з урахуванням вимог містобудівного законодавства; (в) розташовані переважно у складі земель житлової забудови; (г) управління такими земельними ділянками здійснюють, як правило, місцеві ради, оскільки вони надаються за рахунок земель, що перебувають у комунальній власності.

У підрозділі 1.5 «Класифікація земельних ділянок для житлового будівництва» запропоновано класифікацію розглядуваних земельних ділянок, серед яких слід виокремлювати залежно: 1) від характеру житлової забудови: (а) земельні ділянки садибної забудови, на яких споруджуються індивідуальні або

зблоковані житлові будинки; (б) земельні ділянки несадибної забудови, на яких споруджуються багатоквартирні житлові будинки; 2) від наявності об'єкта містобудування на земельній ділянці житлової забудови: (а) земельні ділянки ще не забудовані, але призначені під житлове будівництво згідно з містобудівною документацією; (б) земельні ділянки, на яких здійснюється житлове будівництво до його завершення; (в) забудовані земельні ділянки, що забезпечують експлуатацію й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд; 3) від суб'єкта містобудування виокремлюються: (а) земельні ділянки, які забудовуються окремими фізичними особами; (б) земельні ділянки, які забудовуються юридичними особами.

Розділ 2 «Правовідносини щодо використання земельних ділянок для житлового будівництва» складається з п'яти підрозділів.

У підрозділі 2.1 «Особливості земельних ділянок для житлового будівництва як об'єкта використання» розглядається специфіка земельних ділянок для житлового будівництва як об'єкта використання.

Сформульоване авторське тлумачення конструкції «земельна ділянка для житлового будівництва» – це частина земної поверхні і простору над ділянкою й під нею на висоту і глибину, необхідні для її правомірного використання, з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами, яка належить до земель житлової забудови і призначена для розташування, будівництва, експлуатації й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд згідно з вимогами містобудівної документації.

Зроблено висновок, що земельні ділянки, призначені для житлового будівництва, забезпечуючи житлові потреби, завжди займають домінуюче місце серед інших земель у населених пунктах. Вони виступають фактично основою, центром населених пунктів. Особливої цінності цим земельним ділянкам надає наявність розташованих у їх межах тих чи інших комунікацій – водопостачання, водовідведення, газопостачання та інших об'єктів інженерної інфраструктури.

У підрозділі 2.2 «Суб'єкти права користування земельними ділянками для житлового будівництва» окреслено коло суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва.

Запропоновано класифікувати суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва в такий спосіб: при індивідуальній правовій формі використання земельної ділянки

для житлового будівництва суб'єктом цього права виступає фізична особа – власник або користувач земельної ділянки, призначеної для індивідуального житлового будівництва; при колективній правовій формі використання земельної ділянки для житлового будівництва на етапі зведення об'єкта забудови земельну ділянку використовує забудовник – житлово-будівельний кооператив або спеціалізована будівельна організація, а на етапі експлуатації й обслуговування житлового будинку – житловий кооператив, співвласники багатоквартирного будинку, підприємства, установи й організації, що здійснюють управління конкретним багатоквартирним будинком.

Аргументується, що прийняття спеціального акта, який регулюватиме питання створення, діяльності і функціонування житлово-будівельних кооперативів, дозволить не тільки усунути існуючі розбіжності і прогалини в законодавстві, а й надасть змогу розвивати житлово-будівельну кооперацію в чітко закріпленому правовому полі.

У підрозділі 2.3 «Виникнення права на земельну ділянку для житлового будівництва» досліджуються закріплені законом підстави й порядок виникнення права на земельну ділянку для житлового будівництва. Визначено три основні групи підстав виникнення права на земельну ділянку для житлового будівництва: (1) адміністративно-правові, підґрунтя яких складають рішення компетентних органів щодо надання земельних ділянок у користування чи передачу їх у власність; (2) цивільно-правові, які мають місце в результаті укладення цивільно-правових угод; (3) комплексні, що поєднують у собі адміністративно-правові й цивільно-правові елементи. Спеціальною підставою набуття права на забудовану земельну ділянку є перехід права власності чи права користування нею при переході права власності на будівлю чи споруду.

У підрозділі 2.4 «Права й обов'язки суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва» наводиться характеристика прав та обов'язків суб'єктів права користування земельними ділянками для житлового будівництва.

Право на забудову є головним суб'єктивним правом власників і користувачів земельних ділянок для житлового будівництва. Воно належить конкретному суб'єктові і становить собою закріплену й гарантовану законом можливість виконувати відповідні дії. Чинне законодавство пов'язує право на житлову забудову виключно з правами на землю, тобто праву на забудову земельної ділянки передують передовсім право власності або право користування суб'єкта тією чи іншою земельною ділянкою, призначеною для містобудівних

потреб.

Серед прав та обов'язків суб'єктів, які використовують земельні ділянки для житлового будівництва, необхідно розрізняти: (а) права і обов'язки, якими наділені забудовники при розміщенні й будівництві житлового будинку, що охоплюють право на забудову, додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил та ін.; (б) права і обов'язки покладені на власників і користувачів земельних ділянок після завершення будівництва при експлуатації й обслуговуванні житлового будинку, що полягають у дотриманні правил добросусідства, правил утримання жилих будинків і прибудинкових територій та ін.

У підрозділі 2.5 «Припинення права на земельну ділянку для житлового будівництва» аналізуються особливості підстав і порядку припинення права на земельну ділянку для житлового будівництва. При застосуванні підстав припинення права на земельні ділянки житлової забудови необхідно враховувати їх поділ на: (а) ще не забудовані; (б) які в даний час забудовуються; (в) які вже забудовані. Припинення земельних прав на забудовану земельну ділянку ускладнено наявністю об'єкта забудови – житлового будинку.

ВИСНОВКИ

У дисертації проведено теоретичне узагальнення й вирішено наукове завдання, що полягає в отримання нових результатів у вигляді наукових висновків щодо використання земельних ділянок для житлового будівництва, формулюванні пропозицій і рекомендацій щодо удосконалення правового регулювання відповідних земельних відносин. Проведене дослідження дозволяє зробити нижченаведені висновки, пропозиції й рекомендації, що можуть мати як теоретичне, так і практичне значення.

1. Системний аналіз правових норм, присвячених регламентації відносин у сфері використання земельних ділянок для житлового будівництва, які були чинними в різні часи, дає підстави виокремити 3 відносно самостійні періоди становлення й розвитку відповідного законодавства в Україні, а саме: 1) дореволюційний (з кінця XVII ст. до 1917 р.); 2) радянський (з 1917 р. до початку 90-х років XX ст.); 3) сучасний (з початку 90-х років XX ст. до теперішнього часу). Останній період включає 2 складові: (а) з 13 березня 1992 р. до 1 січня 2002 р.; (б) з 1 січня 2002 р. до сьогодні.

2. Правова форма використання земельних ділянок для житлового

будівництва – це врегульовані й виражені в певній процедурі суспільні відносини, за наявності яких забезпечується й реалізується право громадян на житло шляхом будівництва житлових будинків на земельній ділянці відповідного цільового призначення. Основними правовими формами використання земельних ділянок для житлового будівництва є індивідуальна та колективна.

3. Використання земельних ділянок під котеджне будівництво – це специфічна форма використання масиву земель, за якою задовольняються житлові потреби громадян шляхом будівництва індивідуальних житлових будинків (котеджів) інвестором, який у встановленому законодавством порядку забудовує отриману земельну ділянку, поділяє її на відповідну кількість окремих земельних ділянок, на яких розміщені котеджі, і здійснює відчуження зведених житлових будинків разом із цими земельними ділянками. На законодавчому рівні необхідно легалізувати цю специфічну форму використання земель і вирішити питання щодо надання під котеджну забудову відповідних земельних ділянок. При будівництві котеджних містечок доцільним є повернення до такого виду кооперації, як житловий кооператив індивідуальних забудовників.

4. Земельна ділянка для житлового будівництва становить собою частину земної поверхні і простору над ділянкою й під нею на висоту і глибину, необхідні для її правомірного використання, з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами, яка належить до земель житлової забудови і призначена для розташування, будівництва, експлуатації й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд згідно з вимогами містобудівної документації.

5. Основні ознаки земельних ділянок для житлового будівництва: (а) вони забезпечують житлові потреби громадян; (б) призначені або використовуються як територіальна основа для розміщення, будівництва, експлуатації й обслуговування житлових будинків, а також належних до них будівель і споруд з урахуванням вимог містобудівного законодавства; (в) розташовані переважно у складі земель житлової забудови; (г) управління такими земельними ділянками здійснюють, як правило, місцеві ради, оскільки вони надаються за рахунок земель, що перебувають у комунальній власності.

6. Потребує уточнення ст. 38 ЗК України стосовно перебування земель житлової забудови необов'язково в межах населеного пункту. Обґрунтовано включення до змісту ст. 39 ЗК України вимог до забудовників щодо додержання ними архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил у процесі реалізації права на спорудження житлових будинків на відповідній земельній ділянці.

Запропоновано уточнити мету цільового призначення земельних ділянок у ст. 40 ЗК України – «для будівництва й обслуговування жилого будинку садибного типу».

7. Земельні ділянки для житлового будівництва слід класифікувати залежно від: 1) характеру житлової забудови; 2) наявності чи відсутності об'єкта містобудування на такій земельній ділянці; 3) суб'єкта містобудування. Okремо в межах садибної забудови слід виокремлювати земельні ділянки для індивідуального житлового будівництва, які розташовані за межами населених пунктів на землях сільськогосподарського призначення і виступають елементом, наприклад, фермерської садиби. Самостійний правовий режим мають земельні ділянки для житлового будівництва, що виникають у результаті зміни цільового призначення садових і дачних земельних ділянок при переведенні садових і дачних будинків у жилі.

8. У чинному земельному законодавстві поряд із присадибними земельними ділянками необхідно передбачити земельні ділянки для індивідуального житлового будівництва (садибні земельні ділянки).

9. Використання земельних ділянок для житлового будівництва здійснюється на таких правових титулах, як право приватної власності, право оренди, право суперфіцію, право постійного користування. Суперфіцій – перспективний титул використання земельних ділянок для житлового будівництва, який потребує детальної правової регламентації на рівні затвердження Типової форми договору суперфіцію.

10. Чинним законодавством передбачено три основні групи підстав виникнення права на земельну ділянку для житлового будівництва: (а) адміністративно-правові, підгрунття яких складають рішення компетентних органів щодо надання земельних ділянок у користування чи передачу їх у власність; (б) цивільно-правові, які мають місце в результаті укладення цивільно-правових угод; (в) комплексні, що поєднують у собі адміністративно-правові й цивільно-правові елементи. Спеціальною підставою набуття права на забудовану земельну ділянку є перехід права власності чи права користування нею при переході права власності на будівлю чи споруду.

11. При отриманні земельної ділянки для будівництва багатоквартирних будинків при ущільненні забудованих територій у містах необхідно передбачити укладення між забудовником і власником земельної ділянки (органами місцевого самоврядування) не тільки договору оренди земельної ділянки, а й договору про подальший комплексний розвиток території населеного пункту. Доцільною вважається необхідність проведення громадських слухань щодо врахування громадських інтересів при наданні земельних ділянок для

будівництва багатоквартирних житлових будинків в умовах ущільнення житлової забудови.

12. У складі прав та обов'язків суб'єктів права користування земельними ділянками, призначеними для житлового будівництва, виокремлюються: (а) права й обов'язки, якими наділені забудовники при розміщенні й будівництві житлового будинку, що охоплюють право на забудову, додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил та ін.; (б) права й обов'язки, покладені на власників і користувачів земельних ділянок після завершення будівництва при експлуатації й обслуговуванні житлового будинку, що полягають у дотриманні правил добросусідства, правил утримання жилих будинків і прибудинкових територій та ін. Чинне земельне законодавство, закріплюючи переважність загальних прав та обов'язків, залишає поза увагою спеціальні права й обов'язки суб'єктів, які використовують земельні ділянки для житлового будівництва. Повна й детальна правова регламентація спеціальних прав та обов'язків суб'єктів, які використовують земельні ділянки житлової забудови, має забезпечуватись на рівні ЗК України.

13. При визначенні підстав припинення права на земельні ділянки житлової забудови необхідно враховувати їх поділ: (а) на ще не забудовані; (б) які в даний час забудовуються; (в) які вже забудовані. Припинення земельних прав на забудовану земельну ділянку ускладнено наявністю об'єкта забудови – житлового будинку.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковано основні результати дисертації:

1. Святолуцкая Е. С. Особенности предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства некоторым категориям граждан. *Legea și viața*. 2015. № 8/3. С. 82–86.

2. Святолуцька О. С. Правові аспекти використання земельних ділянок для індивідуальної забудови. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України: Серія «Право»*. 2015. Вип. 218. С. 151–155.

3. Малохліб О. С. Проблемні питання виникнення земельних прав житлово-будівельних кооперативів. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2017. № 1 (23). С. 121–125.

4. Малохліб О. С. Історико-правові засади розвитку законодавства щодо використання земельних ділянок для житлового будівництва. *Право і суспільство*. 2018. № 5–2. С. 91–98.

5. Малохліб О. С. Земельно-правові аспекти житлового будівництва. *Науковий вісник Херсонського державного університету: Серія «Юридичні науки»*. 2018. № 5. С. 43–48.

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Святолуцька О. С. Забезпечення екологічної безпеки при здійсненні індивідуального будівництва. *Актуальні проблеми становлення і розвитку права екологічної безпеки в Україні* : зб. матер. «круглого столу» (м. Київ, 28 березня 2014 р.) / ред. кол. : М. В. Краснова [та ін.] ; Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Чернівці : Вид-во Кондратьєв А. В., 2014. С. 137–138.

2. Святолуцька О. С. Деякі новели виникнення земельних прав щодо здійснення індивідуального житлового будівництва. *Вдосконалення правового регулювання прав та основних свобод людини і громадянина* : зб. матер. щоріч. Всеукр. наук.-практ. конф. молодих вчених та аспірантів (м. Івано-Франківськ, 16 травня 2014 р.). Івано-Франківськ : Прикарпат. нац. ун-т ім. В. Стефаника, 2014. С. 115–117.

3. Святолуцька О. С. Деякі питання створення фермерської садиби. *Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі* : зб. матер. «круглого столу» (м. Харків, 13 червня 2014 р.) / за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. Харків : Оберіг, 2014. С. 169–172.

4. Святолуцька О. С. Земельно-правові питання при використанні будинків для проживання. *Актуальні проблеми юридичної науки* : зб. тез Міжнар. наук. конф. «Тринадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 14-15 листопада 2014 р.) : [у 3-х ч.]. Ч. 3. Хмельницький : Вид-во Хмельн. ун-ту управління та права, 2014. С. 97–99.

5. Святолуцька О. С. Деякі аспекти набуття земельних прав для індивідуального житлового будівництва. *Актуальні проблеми екологічних, земельних та аграрних правовідносин: теоретико-методологічні й прикладні аспекти* : зб. матер. «круглого столу» (м. Харків, 5 грудня 2014 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана. Харків : Право, 2014. С. 293–294.

6. Святолуцька О. С. Особливості надання земельних ділянок пільговому контингенту громадян під індивідуальну забудову. *Перші кроки в науці земельного, аграрного та екологічного права* : зб. матер. наук. конф. студентів, магістрів, аспірантів та молодих учених (м. Харків,

24 квітня 2015 р.) / за ред. Д. В. Саннікова, І. В. Ігнатенко, А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. Харків : Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2015. С. 421–423. URL: <http://nauka.nlu.edu.ua/download/zemelnoe2015.pdf>

7. Святолуцька О. С. До питання щодо надання земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва деяким категоріям громадян. *Юридична осінь 2015 року* : зб. тез доп. та наук. повідомл. учасників Всеукр. наук. конф. молодих учених (м. Харків, 11 листопада 2015 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана. Харків : Мадрид, 2015. С. 180–183.

8. Святолуцька О. С. Правові проблеми отримання земельних ділянок для індивідуального будівництва. *Екологічне право в системі міждисциплінарних зв'язків: методологічні засади* : зб. матер. «круглого столу» (м. Харків, 4 грудня 2015 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана. Харків: Право, 2015. С. 263–265.

9. Малохліб О. С. Земельно-правові аспекти переведення дачних та садових будинків у жилі. *Теоретичні та практичні аспекти реалізації екологічного, земельного, аграрного права в умовах сталого розвитку України* : зб. матер. «круглого столу» (м. Харків, 2 грудня 2016 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана. Харків : Право, 2016. С. 285–287.

10. Малохліб О. С. Особливості земельних прав власників земельних ділянок, наданих для житлового будівництва. *Правові засади ведення органічного землеробства* : зб. матер. міжнар. наук.-практ. конф. (м. Харків, 29-30 вересня 2017 р.) / за ред. М. В. Шульги. Харків : Доміно, 2017. С. 157–160.

11. Малохліб О. С. Виникнення спільної власності на земельну ділянку під житлову забудову. *Сучасний стан та перспективи розвитку екологічного, земельного й аграрного права в умовах євроінтеграції* : зб. матер. «круглого столу» (м. Харків, 8 грудня 2017 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана. Харків : Право, 2017. С. 287–290.

АНОТАЦІЯ

Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва. – Кваліфікаційна наукова праця 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, 2020.

Роботу присвячено комплексному теоретичному і практичному дослідженню правових засад використання земельних ділянок для

житлового будівництва. У дисертаційному дослідженні здійснено наукову періодизацію розвитку правової регламентації використання земельних ділянок для житлового будівництва, визначено правові форми й титули їх використання, сформульовано дефініції деяких понять, наведено ознаки таких земельних ділянок, здійснено їх класифікацію, розкрито особливості правового режиму земельної ділянки для житлового будівництва як об'єкта використання, окреслено коло суб'єктів права користування цими земельними ділянками, охарактеризовано їх права й обов'язки, визначено підстави й порядок виникнення і припинення прав на земельну ділянку, призначену для житлового будівництва та ін. На підставі проведеного дослідження зроблено теоретичні висновки, окреслено низку проблем, які потребують вирішення, й запропоновано внести певні зміни й доповнення до чинного законодавства, що дозволить удосконалити правове регулювання використання земельних ділянок для житлового будівництва.

Ключові слова: земельна ділянка для житлового будівництва, індивідуальна правова форма використання земельної ділянки для житлового будівництва, колективна правова форма використання земельної ділянки для житлового будівництва, присадибна земельна ділянка, земельна ділянка багатоквартирного будинку, право власності на земельну ділянку, право оренди земельної ділянки, право постійного користування земельною ділянкою, суперфіцій.

АННОТАЦИЯ

Малохлеб Е. С. Правовые основы использования земельных участков для жилищного строительства. – Квалификационная научная работа на правах рукописи.

Диссертация на соискание учёной 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, 2020.

Работа посвящена комплексному теоретическому и практическому исследованию правовых основ использования земельных участков для жилищного строительства. В диссертации осуществлена научная периодизация развития правового регулирования использования земельных участков для жилищного строительства, определены правовые формы и титулы их использования, сформулированы дефиниции

некоторых понятий, приведены признаки таких земельных участков, осуществлена их классификация, раскрыты особенности правового режима земельного участка для жилищного строительства как объекта использования, очерчен круг субъектов права пользования этими земельными участками, охарактеризованы их права и обязанности, определены основания и порядок возникновения и прекращения прав на земельный участок, предназначенный для жилищного строительства, и др. На основании проведенного комплексного исследования сделаны теоретические выводы, обозначен ряд проблем, требующих разрешения, сформулированы предложения по внесению изменений и дополнений в действующее законодательство, что позволит усовершенствовать существующую правовую регламентацию использования земельных участков для жилищного строительства.

Ключевые слова: земельный участок для жилищного строительства, индивидуальная правовая форма использования земельного участка для жилищного строительства, коллективная правовая форма использования земельного участка для жилищного строительства, приусадебный земельный участок, земельный участок многоквартирного дома, право собственности на земельный участок, право аренды земельного участка, право постоянного пользования земельным участком, суперфиций.

SUMMARY

Malokhlib O. S. Legal bases of land use for housing construction. – Qualifying scientific work as a manuscript.

The dissertation for obtaining the scientific degree of candidate of legal sciences, specialization 12.00.06 «Land Law; Agrarian Law; Ecological Law; Natural Resources Law». – Yaroslav Mudryi National Law University, the Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkiv, 2020.

The work is devoted to a comprehensive theoretical and practical study of the legal foundations for the use of plots for housing construction, the definition of the main development trends and the current state of legal regulation of relations in this area, the clarification of the problems arising in the regulation of the relevant land relations, and the substantiation of specific proposals for their resolution.

The dissertation research worked out the scientific periodization of the development of legal regulation of the use of land for housing construction.

The definition of such legal structures as «plot for housing construction», «legal form of use of a plot for housing construction» is formulated, and their signs are also indicated. The features of a plot for housing

construction as an object of use are disclosed. The legal forms of using the plot for housing construction, such as individual and collective, have been determined.

The classification of plots for housing construction has been carried out according to the following criteria: (1) by the nature of housing development; (2) by the presence or absence of an urban development object on a plot for housing construction; (3) by the subject of urban planning.

The necessity of allocation along with household plots of plots for individual housing construction (estate land plots) has been substantiated.

The titles of the use of plots for housing are considered: the right for private property, the right for lease, the right for superficies, the right for permanent use. It is concluded that superficies are a promising title for the use of plots for housing construction, requiring detailed legal regulation at the level of the standard form approval of the superficies agreement.

The circle of subjects for the right to use plots for housing construction is highlight, their rights and obligations are established. The grounds and procedure for the emergence and termination of rights to a plot intended for housing are considered separately.

On the basis of a comprehensive study, theoretical conclusions were made, a number of problems requiring resolution were identified, proposals were formulated for amendments and additions to the current legislation, which would improve the existing legal regulation of the use of plots for housing construction.

Key words: plot for housing construction, individual legal form of land use for housing construction, collective legal form of land use for housing construction, household plot, plot of an apartment building, land ownership right, land lease right, permanent right use of land, superficies.

Відповідальний за випуск
кандидат юридичних наук, доцент
В. І. Гордєєв

Підписано до друку 04.11.2020 р.
Формат 60х90/16. Папір офсетний.
Віддруковано на ризографі.
Умовн. друк. арк. 0,7. Облік.-вид. арк. 0,9.
Тираж 100 прим. Зам № 522.

Друкарня
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77