

основі яких суб'єкти набувають певних земельних прав і обов'язків. До таких підстав можна віднести: цивільно-правові договори, передбачені законом; рішення державних органів та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; інші дії фізичних та юридичних осіб. Тобто серед усієї сукупності підстав (юридичних фактів) можна виокремлювати передовсім адміністративно-правові та цивільно-правові підстави. До перших відносяться рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування стосовно набуття громадянами та юридичними особами прав на земельні ділянки із земель державної або комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації; одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю); за давністю користування. До складу цивільно-правових підстав належать: придбання земельних ділянок за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; прийняття земельних ділянок у спадщину; у разі набуття права на житловий будинок, будівлю або споруду; за договором оренди.

В сучасних умовах згідно з чинним законодавством поширення набувають цивільно-правові підстави. Так, підставами виникнення земельних прав, наприклад для юридичних осіб є придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни іншими цивільно-правовими угодами, а й внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду, прийняття спадщини та інші підстави, передбачені законом.

Підстави виникнення земельних прав значною мірою залежить від форми власності на землю, суб'єктивно складу, категорії земель та цільового призначення земельної ділянки.

Література:

1. Бусуйок Д.В. Обмеження прав на землю за законодавством України / Д.В. Бусуйок. — К.: Юридична думка, 2006. — 143с.
2. Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве / Красавчиков О.А. — М.: Госюриздат, 1958. — 182 с.

Федчишин Д. В.

*аспірант кафедри земельного та аграрного права
Національний університет «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»*

ОСОБЛИВОСТІ СКЛАДУ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

У зв'язку із введенням приватної власності на землю стало очевидно, що саме землі, які знаходяться в межах населених пунктів будуть найбільш привабливими для інвесторів. Такими землями є землі громадської забудови. В умовах ринкової економіки різко підвищився інтерес до правового регулювання їх використання та охорони, в тому числі до вирішення проблеми поєднання приватних і публічних інтересів у процесі забудови територій населених пунктів. Відповідне потребам ринку правове регулювання використання цих земель може прискорити розвиток як економіки, так і поліпшити інфраструктуру та забезпечити належний благоустрій населених пунктів. Землі громадської забудови виступають територіально-операційним базисом для розміщення будинків і споруд адміністративних, торговельних, культурно-побутових, наукових, а також інших установ та організацій, призначених для задоволення громадських потреб. Однак, які ж саме будівлі і споруди призначені для задоволення громадських потреб? Це питання в сучасних умовах актуалізується.

Так, ДБН В.2.2-9-99 «Будинки і споруди. Громадські будинки та споруди. Основні положення», затверджені Наказом Держбуду України від 04.08.1999 р. № 187 та введені в дію 30.01.2000р., визначають перелік видів громадських будівель та споруд. Крім того,

положення щодо переліку видів громадських будівель і споруд, які можуть розташовуватися на землях громадської забудови, містяться в Класифікації видів цільового призначення земель (далі – Класифікація) [4].

Проаналізувавши положення вищевказаних нормативно-правових актів, можна прийти до висновку, що вони суперечать один одному. Законодавством України фактично не встановлено єдиного переліку громадських будівель і споруд, які можуть бути розташовані на землях громадської забудови. Уявляється, що землі громадської забудови в залежності від характеру розташованих на них будівель і споруд можна розподілити на такі групи: 1) для будівництва та обслуговування будівель закладів народної освіти та культурно-просвітницького обслуговування; 2) для будівництва та обслуговування будівель закладів охорони здоров'я, соціального забезпечення, спортивні і фізкультурно-оздоровчі заклади; 3) для будівництва та обслуговування будівель закладів торгівлі, громадського харчування, побутового обслуговування та житлово-комунального господарства; 4) для будівництва та обслуговування будівель закладів управління, науки, проектних організацій, кредитно-фінансових установ; 5) для розміщення інших об'єктів.

До інших об'єктів, як видається, можна віднести малі архітектурні форми. Ст. 28 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності» малою архітектурною формою називає невелику споруду декоративного, допоміжного чи іншого призначення, що використовується для покращення естетичного вигляду громадських місць і міських об'єктів, організації простору та доповнює композицію будинків, будівель, їх комплексів. Малі архітектурні форми не вважаються нерухомим майном, адже їм притаманна ознака тимчасовості побудови. Однак, хоч і тимчасово, але все рівно вони повинні бути розташовані на земельній ділянці. Тому така земельна ділянка повинна входити до складу земель громадської забудови.

Однак, варто наголосити ще на одній актуальній проблемі. Вона полягає в тому, що не завжди будівлі і споруди, які призначені для задоволення громадських потреб, розташовуються на землях громадської забудови. До такого висновку можна прийти на підставі аналізу положень чинного Земельного кодексу України (далі – ЗК). Так, в ст. 22 ЗК зазначається, що до земель сільськогосподарського призначення відносяться і землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції. Однак, відповідно до вищезгадуваної Класифікації землі громадської забудови використовуються для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури. Також, в ст. 68 ЗК передбачено, що до складу земель залізничного транспорту належать землі під культурно-побутовими будівлями, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту. Відповідно ж до вищезгадуваної Класифікації на землях громадської забудови розташовуються будівлі закладів побутового та культурно-просвітницького обслуговування. В ЗК передбачені й інші випадки, коли громадські будівлі і споруди можуть бути розташовані на землях інших категорій (наприклад, на землях промисловості, рекреаційного, оздоровчого призначення). В цьому зв'язку слушною уявляється думка В.І. Андрейцева, який наголошує на тому, що на землях промисловості можуть бути розміщені різноманітні об'єкти житлово-комунального призначення для задоволення відповідних потреб їх працівників, що продукує формування відповідної інфраструктури [3, с. 367]. Уявляється, що в цих випадках норми співвідносяться як загальні і спеціальні, де загальні – це норми, які регулюють використання на землях громадської забудови будівель і споруд, призначених для задоволення усіх громадських потреб, а спеціальні – це ті норми, що регулюють використання таких же громадських будівель і споруд, однак розташованих на землях інших категорій, для задоволення потреб в межах відповідних категорій земель.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 15.10.2001 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст.27; 2. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2011. – № 34. – Ст. 343. 3. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України. – Актуальні проблеми

практичної теорії. – К.: Знання, 2007. – 445 с.; 4. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель» від 23.07.2010 р. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/RE18306.html.

Буракова А.М.

*здобувачка кафедри земельного та аграрного права
Національного університету «Юридична академія України
імені Ярослава Мудрого»*

ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ ІЗ СУБ'ЄКТОМ ВЛАДНИХ ПОВНОВАЖЕНЬ

Після проголошення незалежності України перед суспільством та державою виникли проблеми, пов'язані з розвитком місцевого самоврядування як одного з важливих чинників взаємодії територіальних громад, держави й особистості. Серед цих проблем самостійне місце займає законодавча легалізація та утвердження основ права власності на землю територіальних громад, які беруть участь у земельних правовідносинах в особі органів місцевого самоврядування, права приватної власності на землю громадян та юридичних осіб, а також гарантій цих прав.

Із закріпленням у Земельному кодексі України рівноправності трьох форм власності на землю (приватної, комунальної та державної), а також процедури отримання громадянами та юридичними особами земельних ділянок у приватну власність за рішенням органів місцевого самоврядування виникла окрема категорія земельних спорів: земельні спори з цими органами, які згідно зі ст. 12 Земельного кодексу України реалізують відповідні повноваження у галузі земельних відносин.

Предметом позовних вимог у таких спорах зазвичай виступає оскарження рішень (актів), які стосуються розпорядницьких дій органів місцевого самоврядування. У переважній більшості випадків йдеться про виникнення земельних прав (права власності чи права землекористування) у громадян та юридичних осіб. Оскаржуються, зокрема, рішення про надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельної ділянки, про затвердження такого проекту відведення земельної ділянки та надання її у приватну власність конкретним органом місцевого самоврядування. Крім того, часто оскаржуються рішення про відмову в наданні дозволів на розробку проектів землеустрою та відмову в наданні земельної ділянки у приватну власність. Проблемним залишається питання щодо можливості оскарження дій уповноважених органів, які згідно зі ст. 186¹ ЗК здійснюють погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Раніше такі спори підлягали розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства. Сьогодні згідно з рішенням Конституційного суду України від 01.04.2010 р. № 10-рп/2010 положення пп. «а», «б», «в», «г» ст. 12 Земельного кодексу України щодо вирішення сільськими, селищними та міськими радами питань, які стосуються розпорядження землями територіальних громад, передачі земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб, надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності та вилучення їх із цих земель, слід розуміти так, що при вирішенні таких питань ці ради діють як суб'єкти владних повноважень.

Якщо виходити із змісту п. 1 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства України щодо поширення компетенції адміністративних судів на спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності, то тоді можна стверджувати, що до публічно-правових спорів, на які поширюється юрисдикція адміністративних судів, належать і земельні спори фізичних чи юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень, пов'язані з оскарженням його рішень, дій чи бездіяльності. Розглядаючи публічно-правові спори у сфері земельних