

*Федчишин Дмитро Володимирович*  
кандидат юридичних наук,  
Запорізький національний університет

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛІ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ**

В умовах формування демократичної правової держави Україна актуалізуються питання здійснення прав на землі відповідно до чинного земельного законодавства, оскільки у зв'язку з його постійним реформуванням наукові дослідження даної проблематики швидко застарівають та потребують врахування особливостей земельно-правової доктрини.

Відомо, що основні права громадян та юридичних осіб на землю, у тому числі і громадської забудови, і їхні обов'язки визначені Земельним кодексом України та нормами іншого законодавства. У цих нормах закріплюються основні вимоги і можливості, дозволи й заборони щодо відповідних земельних ділянок, учасників земельних відносин. Проте для здійснення належних фізичним і юридичним особам прав на практиці цього недостатньо. Як слушно підкреслює В. І. Семчик, здійснення прав на землю передбачає порядок, умови й форми їх реалізації, дотримання зобов'язань, дозволів і заборон [1, с. 6].

На думку В. Д. Сидор, поняття «здійснення земельних прав» означає процес втілення приписів правових норм земельного законодавства у сферу правомірної діяльності суб'єктів земельного права, що потребує розуміння факторів, які впливають на виконання вимог земельного законодавства, і оцінки ефективності актів реалізації цього права. [2, с. 37].

Зазначимо, що забезпечення належного функціонування кожного населеного пункту і системи розселення в цілому в сучасних умовах вимагає належного здійснення відповідними суб'єктами права на землі громадської забудови. Це обумовлює необхідність формування та дії юридичного механізму реалізації прав на названі землі, який складається з наступних елементів: а) правових норм, що закріплюють права на землі

громадської забудови; б) юридичних фактів, що покладені законодавцем в основу процесу виникнення, реалізації, зміни та припинення прав на ці землі; в) діяльності спеціально уповноважених органів і суб'єктів права, які мають забезпечувати права землі громадської забудови; г) спеціальних юридичних процедур; д) інституту юридичної відповідальності [3, с. 87].

Кожна складова такого механізму, будучи відносно самостійною, водночас перебуває у тісному зв'язку з іншими складовими, забезпечуючи тим самим його функціонування. Однак, для його належного функціонування недостатньо лише приписів земельного законодавства. Варто наголосити, що для земельних відносин, які формуються щодо використання та охорони земель громадської забудови притаманно те, що їх сучасна правова регламентація в ринкових умовах здійснюється одночасно приписами земельного, цивільного та містобудівного законодавства. Зокрема, в цьому контексті, наприклад, можна згадати негативні правові наслідки самовільного зайняття земельних ділянок та самочинного будівництва в межах земель громадської забудови (як специфічної форми неналежного використання цих земель) передбачені нормами земельного, цивільного та містобудівного законодавства. Така взаємодія зумовлена необхідністю виконання суб'єктами обов'язку щодо цільового використання земель громадської забудови. Йдеться, зокрема, про розміщення на цих землях, будівництво, експлуатацію та обслуговування будівель і споруд та інших об'єктів загального користування, які задовольняють громадські потреби.

При здійсненні прав на землі громадської забудови має забезпечуватися належне розміщення, будівництво, експлуатація та обслуговування будівель і споруд та інших об'єктів загального користування, які задовольняють громадські потреби. Кожна стадія створення об'єктів нерухомості громадського призначення зумовлює необхідність здійснення носієм прав на землю певних видів діяльності в межах цільового призначення конкретної земельної ділянки. Названі види діяльності здійснюються логічно послідовно та мають бути взаємопов'язаними. Це означає, що, наприклад, експлуатація об'єкта нерухомості громадського призначення можлива лише після розміщення його в межах конкретної земельної ділянки та його будівництва. Слід підкреслити, що будь-яким діям стосовно розміщення, будівництва,

експлуатації та обслуговування повинно передувати виникнення права на землю у суб'єкта щодо конкретної земельної ділянки, призначеної під громадську забудову.

Як відомо, земельним законодавством встановлюється головне цільове призначення земель громадської забудови, яке полягає в розміщенні та обслуговуванні громадських будівель, споруд та інших об'єктів загального користування, а також забезпечення розвитку населених пунктів. Це означає, що носії земельних прав згідно зі ст. 90 і ст. 95 Земельного кодексу України мають право та зобов'язані споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі та споруди. Отже, за певних умов вони можуть реалізувати своє право на забудову [4, с. 118].

Вищевказане право на забудову зазвичай вважають правовим інститутом, що знайшов своє відображення в чинному Цивільному кодексі України. Так, відповідно до ст. 375 Цивільного кодексу України власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Також він набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно. Право ж власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Крім того, важливу роль при здійсненні прав на землі громадської забудови відіграє містобудівне законодавство. Так, під час здійснення прав на відповідні землі формуються відносини, що регулюються зазначеним законодавством. При цьому, якщо правове регулювання забудови як господарської діяльності базується на принципах цивільного права, то правова регламентація забудови як землевикористання і містобудівної діяльності ґрунтується на інших принципах. Ці принципи закріплені в Земельному кодексі України (ст. 5) та Законі України «Про регулювання містобудівної діяльності»: а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва; б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом; г) забезпечення раціонального використання та охорони земель; г) забезпечення гарантій прав на землю; д) пріоритету вимог екологічної безпеки.

Отже, для належного здійснення прав на землі громадської забудови відповідні суб'єкти повинні враховувати не лише приписи земельного законодавства, а й цивільного та містобудівного. При цьому зазначене законодавство потребує стабільності, адже в результаті постійних внесень змін та доповнень до нормативно-правових актів, що регулюють порядок здійснення будівництва, призводить до непорозумінь, сприяє поширенню корупції та негативно впливає на інвестиційну привабливість нашої країни.

## Література

1. Семчик В. І. До питання про механізм реалізації права на землю громадянами та юридичними особами / В. І. Семчик // Право України. – 2009. – № 9. – С. 6-10.

2. Сидор В. Д. Проблеми, пов'язані з реалізацією прав за земельним законодавством України / В. Д. Сидор // Вісник Верховного суду України. – 2011. – № 3. – С. 37-40.

3. Федчишин Д.В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови : монографія / Д.В. Федчишин; під заг. ред. проф. М. В. Шульги. – Харків: Видавництво «Фінарт», 2015. – 248 с.

4. Саврук С. М. Поняття та сутність права на забудову земельної ділянки / С. М. Саврук // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 12/2010. – № 12. – С. 118-124.