

3. Бурцев А. В. К вопросу о содержании сделок с землей // Потариус. — 2003. — № 1. — С. 45.
4. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки: Автореф. дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. — К., 2002. — С. 5.
5. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313.
6. Малий В. Застава та її використання за законодавством України про іпотеку // Право України. — 2004. — № 7. — С. 58.
7. Галесва Р. Ф. Удостоверение договоров об ипотеке // Бюллетень нотариальной практики. — 2001. — № 4. — С. 34.
8. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 15. — Ст. 229.
9. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3-4. — Ст. 27.
10. Матвієнко П., Ковальчук А. Застава як засіб забезпечення банківських кредитів // Банківська справа. — 2000. — № 5. — С. 46.
11. Лосица И. А. О некоторых вопросах обеспечения исполнения обязательств с помощью залога // Проблемы законности. — Х., 2000. — Вып. 42. — С. 59.

УДК 349.412.3:347.218.3

Є. О. Іванова

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ДЛЯ ЗАБУДОВИ

За сучасних умов, коли більшість населення нашої країни зосереджена у містах, компактна і комплексна забудова їх земельних площ є особливо актуальною. Землі житлової та громадської забудови у містах та інших густозаселених поселеннях в основному зайняті багатоквартирними і багатоповерховими будинками з великою кількістю різноманітних будівель та споруд, призначених для їх обслуговування. Забудова земельних ділянок, що супроводжується створенням єдиної та цілісної інфраструктури, справляє значний вплив на правовий режим використання земель житлової та громадської забудови. Тому використання земель житлової та громадської забудови для розміщення багатоквартирних жилих будинків стає особливо важливим в умовах, коли ці землі стають об'єктами права комунальної власності.

Вказаним питанням в юридичній літературі приділялася певна увага. Окреми питання ставились і розроблялись у роботах В. П. Балезіна, М. В. Шульги, В. І. Семчика, І. І. Каракаша та інших вітчизняних вчених. Сьогодні у зв'язку з законодавчою неврегульованістю багатьох питань, що виникають при використанні земельних ділянок комунальної власності під забудову, ціллю дослідження стали актуальні питання використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоповерхові житлові будинки, а також призначені для їх обслуговування прибудинкові території комунальної власності.

Специфічною ознакою права власності на землі житлової та громадської забудови є те, що значна частина цих земель перебуває у комунальній власності. Об'єктом права комунальної власності є землі територіальних громад

сіл, селищ і міст (ст. 142 Конституції України). Земельний кодекс (ч. 2 ст. 83) фактично виходить з презумпції належності земель територіальним громадам, встановлюючи, що у комунальній власності перебувають усі землі у межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності [1]. Первісним джерелом для формування земель комунальної власності виступають землі державної власності, які в результаті розмежування змінюють свій статус.

Пріоритет належності земель у межах населених пунктів до комунальної власності виражається ще й у тому, що згідно зі ст. 21 Закону України «Про основи містобудування» [2] територіальні громади в особі сільських, селищних та міських рад користуються переважним правом викупу земель, будівель і споруд для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією для громадських потреб.

Особливості права власності та права землекористування у межах населених пунктів значною мірою пов'язані зі специфікою правового режиму земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків. Саме такі земельні ділянки як об'єкт земельних прав розташовані у межах населених пунктів (зокрема міст та селищ). Вони призначені для розміщення та обслуговування багатоквартирних житлових будинків, а також належних до них будівель, споруд та прибудинкових територій комунальної власності і надаються у постійне користування підприємствам, установам та організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Право постійного землекористування у такій ситуації є виправданим і відповідає ст. 92 Земельного кодексу, яка виключає можливість виникнення так званої «подвійної» власності територіальних громад та їх підприємств, установ і організацій. Таким чином, у подібних випадках має місце право комунальної власності на землю, а право постійного землекористування з усіма наслідками володіння та користування, внесення платежів, здійснення управління та забезпечення охорони цих земель належить комунальному підприємству як юридичній особі.

За сучасних умов житлово-комунальна реформа породила низку нових відносин і підходів до використання комунального житлового фонду. Класифікація житлових фондів, наведена у Житловому кодексі, на сьогодні є застарілою. Вона не передбачає наявності поряд із державним, громадським, приватним житловим фондом та фондом житлово-будівельних кооперативів комунального житлового фонду. Комунальний житловий фонд — це фонд, який належить на праві власності територіальним громадам населених пунктів. Цей фонд призначений для задоволення житлових потреб населення конкретної території. Основним джерелом формування комунального житлового фонду є передача відповідним територіальним громадам об'єктів права державної власності. Зокрема, державний житловий фонд передається у комунальну власність місцевим органам самоврядування відповідно до ст. 60 Закону України від 21 травня 1997 р. «Про місцеве самоврядування в Україні». Відповідно, слід провести адаптацію чинного житлового і земельного законодавства до сучасних умов [3].

Розташування на земельних площах багатоповерхових житлових будинків є несадибним, але з виділенням прибудинкових територій для їх обслуговування. Відповідно до технічних критеріїв прибудинкова територія являє собою встановлену проектом поділу території мікрорайону або кварталу та проектом забудови земельну ділянку багатоквартирної несадибної забудови, необхідну для розміщення та обслуговування житлового будинку (будинків), і не може виділятися для частини будинку (блоку, поверху, секції, квартири). Згідно з Законом України від 29 листопада 2001 р. «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [4] прибудинкова територія — це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування цього будинку.

З цього визначення випливає, що земельна ділянка, на якій розміщений багатоквартирний будинок, не належить до прибудинкової території. Остання охоплює проїзди, проходи, тротуари, дитячі ігрові майданчики та майданчики для відпочинку, заняття фізичною культурою, під'їзду комунального автотранспорту і паркування приватних автомобілів, вигулювання собак та інших домашніх тварин тощо. У цей же час даним законом встановлено, що земельна ділянка багатоквартирного житлового будинку є частиною житлового комплексу. В свою чергу житловий комплекс визначається законом як єдиний комплекс нерухомого майна, утворений земельною ділянкою в установлених межах, розміщеним на ній жилим багатоквартирним будинком або його частиною разом зі спорудами та інженерними мережами, які утворюють цілісний майновий комплекс.

Земельний закон не передбачає можливості розподілу прибудинкової земельної ділянки між співвласниками будинку, виділення частки земельної ділянки окремим власникам квартир і нежитлових приміщень в натурі та її окреме відчуження [5]. Земельна ділянка, яка належить до багатоквартирного жилого будинку, використовується за рішенням органів управління об'єднання співвласників квартир такого будинку. Тому зміна суб'єктного складу права власності або права користування земельною ділянкою не веде до зміни правового режиму її використання.

Незважаючи на те, що прибудинкові території знаходяться у постійному спеціальному користуванні комунальних підприємств, мешканці будинків здійснюють загальне користування ними. У даному разі спеціальне землекористування юридичних осіб не виключає, а навпаки, допускає загальне землекористування фізичних осіб. Прибудинкові території використовуються також підприємствами зв'язку, газового господарства, зеленого будівництва. І це не суперечить праву постійного землекористування комунальних підприємств, оскільки, по-перше, використання цих територій зазначеними підприємствами здійснюється за згодою землекористувачів або за договорами з ними, а, по-друге, у цьому полягає призначення прибудинкових територій.

У разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або

надаватись у користування об'єднанню власників такого будинку. Умови і порядок використання наданих земельних ділянок та прибудинкових територій багатоквартирних будинків визначаються їх співвласниками. Розміри та конфігурація земельних площ, на яких розташовані такі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів поділу території кварталу або мікрорайону та землепорядкової документації [6].

У цих нормах земельного закону в принциповому аспекті дотримана загальновідома правова традиція про те, що «земля наслідує долю будівлі». Але з наведених положень правового режиму земель житлової та громадської забудови випливають, принаймні, три важливі положення. По-перше, у зв'язку з тим, що сфера застосування постійного землекористування є обмеженою, а тимчасове землекористування передбачено лише у формі оренди, уявляється, що земельна ділянка приватизованого житлового будинку у зазначених випадках надається в орендне користування з усіма наслідками платного землекористування. По-друге, передача земельної ділянки безоплатно у власність не означає наступного увільнення від внесення платежів за використання землі. По-третє, виходячи з текстуального змісту наведеної норми, передача земельної ділянки у власність чи постійне користування може мати місце лише після приватизації усіх квартир багатоквартирного житлового будинку.

Проте на практиці часто зустрічаються випадки приватизації незначної кількості квартир багатоквартирних будинків. Отже, такі будинки у цілому зберігають статус будинків комунальної власності з відповідною належністю права власності або права постійного користування земельними ділянками. Наведена норма земельного закону не стимулює громадян на приватизацію своїх квартир, оскільки усі права та обов'язки комунального підприємства по землеволодінню та землекористуванню будуть покладені на об'єднання громадян таких домоволодінь. Адже приватизовані квартири за існуючим цивільним та житловим законодавством є самостійними об'єктами права приватної власності й можуть продаватися і купуватися, на відміну від приватних житлових будинків, без врахування місця розташування на земельній ділянці та інших вимог земельного законодавства [7].

Таким чином, можна зробити висновок, що використання земель житлової та громадської забудови для розміщення багатоквартирних будинків стає особливо важливим за сучасних умов, коли ці землі стають об'єктами права комунальної власності. Належне використання земельних ділянок комунальної власності для забудови багато в чому залежить від правового забезпечення використання насамперед земель житлової та громадської забудови. Діючий Земельний кодекс досить поверхнево регламентує використання цієї категорії земель, а використанню земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків взагалі присвячена лише одна стаття кодексу. Тому для вирішення багатьох питань, пов'язаних із використанням цих земельних ділянок, необхідно розробити і прийняти Закон «Про використання земель житлової та громадської забудови», який би закріпив правові основи та порядок використання зе-

мель житлової та громадської забудови. Прийняття цього Закону матиме позитивний вплив на врегулювання використання земельних ділянок комунального житлового фонду і дозволить усунути суперечності і прогалини діючого Земельного кодексу.

Література

1. Земельний кодекс України: Паук.-практ. комент. / За ред. В. І. Семчика. — К.: Ін Юре, 2002. — С. 251.
2. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
3. Житлове право України: Павч. посіб. / За ред. В. С. Гопалчука, Ю. О. Заїки. — К.: Істипа, 2003. — С. 28–29.
4. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 10. — Ст. 78.
5. Земельне право: Підручник / За ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулишча. — К.: Ін Юре, 2001. — С. 319.
6. Земельне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. — К.: Істипа, 2003. — С. 246.
7. Каракаш І. І. Правовий режим земель жилой и общественной застройки в городах по повому Земельному кодексу // Одесский регион. — 2000. — № 3. — С. 34.

УДК 349.4

Н. І. Палій

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ РЕКРЕАЦІЙНОГО ТА ОЗДОРОВЧОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

З прийняттям нового Земельного кодексу України 25 жовтня 2001 р. землі оздоровчого та рекреаційного призначення виділені в окремі категорії земель. В Земельному кодексі в редакції від 13 березня 1992 р. землі рекреаційного та оздоровчого призначення включались до єдиної категорії земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. І хоча законодавець не давав повного та комплексного визначення цих категорій земель, встановлюючи окремо правові режими використання та охорони земель рекреаційного та оздоровчого призначення, проте сам факт віднесення цих видів земель до однієї категорії на початку припускав спільність їх цільового призначення, а отже, і правового режиму їх використання та охорони [1].

Головні ознаки правового режиму земель рекреаційного призначення визначаються земельним та екологічним законодавством: Земельним кодексом, Законами України «Про курорти» від 5 жовтня 2000 р., «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 р., «Про природно-заповідний фонд України» від 1999 р. та іншими нормативно-правовими актами).

Правовий режим земель оздоровчого призначення встановлюється Земельним кодексом, законами України «Про курорти», «Про охорону навколишнього природного середовища» та іншими нормативно-правовими актами.