

Література

1. Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України: Наказ Мінбуду України № 105 від 10 квітня 2006 р. // Офіційний вісник України. — 2006. — № 31. — Ст. 2276.
2. Попов В. К., Гетьман А. П., Размстасв С. В. Екологічне право України. — Х.: Право, 2001.
3. Гуревський В. К. Співвідношення понять лісу та земель лісового фонду України // Причорноморський екологічний бюлетень. — 2004. — № 1.
4. Полянская Г. П., Заславская Л. А. Еще раз о понятии единого государственного лесного фонда // Вопросы теории советского земельного права и методики преподавания аграрно-правовых дисциплин. — М., 1976.
5. Краснов П. И. Актуальные проблемы земельного, горного, водного, лесного законодательства // Вопросы теории советского земельного права и методики преподавания аграрно-правовых дисциплин. — М., 1976.
6. Про розмежування земель державної і комунальної власності: Закон України № 1457-IV від 5 лютого 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 35. — Ст. 411.
7. Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захищених лісових ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України № 733 від 16 травня 2007 р. // Офіційний вісник України. — 2007. — № 7. — Ст. 59.
8. Про затвердження Порядку ведення державного лісового кадастру та обліку лісів: Постанова Кабінету Міністрів України № 848 від 20 червня 2007 р. // Офіційний вісник України. — 2007. — № 46. — Ст. 1885.
9. Лісовий кодекс України від 21 січня 1994 року (в ред. Закону України № 3404-IV від 8 січня 2006 р.) // Відомості Верховної Ради України. — 2006. — № 21. — Ст. 170.

УДК 349.442(477)

Є. О. Іванова

ЕФЕКТИВНІСТЬ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У МІСТАХ ПІД ЗАБУДОВУ

Україна відзначається наявністю відносно густої мережі населених пунктів, яка на 1 січня 2001р. налічувала 451 місто, 892 селища міського типу, 28,6 тис. сільських населених пунктів. Серед міст 2 (Київ та Севастополь) державного значення, 11 республіканського (в межах Автономної Республіки Крим) та 160 — обласного значення. За час між переписами населення (1959–1989) переважна частина приросту міського населення припадала на великі та крупні міста. Їх кількість зросла з 12 до 25, в т.ч. міст мільйонерів — з 1 до 5, а їх щільність — одна з найвищих у світі [1].

Земельні ресурси для населення міст є найважливішим природним засобом життєдіяльності та екологічною умовою життєзабезпечення. Водночас вони виступають як просторовий операційний базис, тобто як місце розміщення житлових, соціальних, виробничо-господарських, побутових та інших об'єктів. Тому цінність земель у містах залежить від характеру і призначення розташованих на них об'єктів нерухомості. Крім того, в освоєння саме цих земель переважно спрямовуються вітчизняні та іноземні інвестиції. З точки зору залучення інвестицій у сферу нерухомості у містах важливими є норми, що регулюють використання земельних ділянок і зведення на них об'єктів нерухо-

мості. Сучасні проблеми використання земельних ділянок у містах під забудову неможливо вирішити без розгляду історичного становлення правового регулювання інституту забудови міських земельних ділянок.

Впродовж усієї історії розвитку поземельних відносин право на землю мало пріоритет перед правом на будівлю. Саме власнику землі належало все, що знаходилося на поверхні його ділянки, у тому числі зведені будівлі, причому незалежно від того, ким вони були збудовані. Існування самостійних, «паралельних» прав на одну неподільну нерухомість не допускалося. Вихід був знайдений в одночасному обтяженні і ділянки, і будівлі обмеженим речовим правом на користь забудовника. У Римі це був суперфіцій, в Росії — право забудови [2, 2]. Право забудови виникло спеціально для вирішення проблем, які виникли при будівництві на чужій землі. Але потреба у його більш чіткому врегулюванні особливо серйозно встала тоді, коли у роки громадянської війни міське та житлове господарство було занедбано і руйнувалося, а житловий фонд міст значно скоротився. В цей же час держава була не в змозі взяти на себе завдання ліквідувати житлову кризу виключно за рахунок державних коштів, а тому вона пішла шляхом залучення до будівництва і відбудови житлового фонду коштів і сил міського населення.

Для послаблення житлової кризи декретом РНК РРФСР від 8 серпня 1921 року «Про надання кооперативним об'єднанням та окремим громадянам права забудови міських ділянок» було дозволено кооперативним організаціям та окремим громадянам забудовувати ті земельні ділянки міської забудови, які в найближчий час не могли бути збудовані коштами міських рад. Проте лише дозвіл здійснювати будівництво на території міських земель не створював міцного правового становища для забудовників, які були приватними особами чи кооперативами. Тому, щоб закріпити правове становище забудовників, декретом ВЦВК і РНК РСФСР від 14 серпня 1922 року був введений інститут права забудови, у відповідності з яким міські земельні ділянки надавалися забудовникам за договором права забудови на термін до 20 років для дерев'яних споруд і до 49 років для кам'яних споруд.

Під правом забудови розумілося речове право зводити будівлі на міських та позаміських землях, а також право володіти, користуватися та розпоряджатися цими будовами у межах терміну, передбаченого договором забудови. Інститут права забудови, встановлюючи новий вид строкового користування землями міської забудови, служив як інтересам держави в цілому, так і інтересам окремих громадян, які мали кошти для будівництва житлових будинків. Право забудови служило інтересам держави тому, що до будівництва у містах залучалися кошти і сили громадян. Разом із цим право забудови задовольняло інтереси громадян внаслідок того, що умови землекористування за договором права забудови були більш сприятливими, ніж для осіб, які володіли будівлями на праві власності.

Право забудови являло собою сукупність цивільних та земельних правовідносин. Цивільні правовідносини права забудови в основному регулювалися ст. ст. 71–84 ЦК РСФСР 1922 року, а земельні правовідносини, крім цих ста-

тей Цивільного кодексу РСФСР, — Примірним договором про право забудови земельних ділянок та інструкціями Наркомату внутрішніх справ РСФСР [3, 27]. Договори про право забудови міських земельних ділянок укладалися місцевими комунальними органами як з окремими громадянами, так і з кооперативними організаціями.

Розмір земельної ділянки був встановлений не понад 300 кв. сажень (приблизно 1365 кв. м). Для заохочення житлового будівництва особи, які збудували за договором про право забудови будівлі, звільнялися протягом перших трьох років після завершення будівництва від державних та місцевих податків та зборів, у тому числі і від сплати земельної ренти. Після закінчення цих трьох років увесь останній час до закінчення терміну договору земельна рента стягалася у половинному розмірі. Ці пільги надавалися забудовникам у випадку, коли у знов збудованій будівлі не менш 75% усієї площі займали житлові приміщення.

Договір про право забудови, встановлюючи права та обов'язки забудовника, накладав на нього обов'язки використовувати земельну ділянку за прямим призначенням, а також здійснювати її благоустрій. Отже, в результаті введення інституту права забудови для установ, підприємств та організацій усупільненого сектора, а також окремих громадян, які є забудовниками, було встановлено строкове користування землями забудови у містах та поселеннях. Користування земельними ділянками за договорами про право забудови було встановлено на тривалий строк (до 65 років), тому цей вид землекористування у нормативно-правових актах і літературі називався довгостроковим землекористуванням [4].

Поступово земля стала надаватися забудовникам у безстрокове землекористування. Так, у зв'язку з виданням постанови ВЦВК і РНК РСФСР від 1 серпня 1932 р. «Про надання установам, підприємствам та організаціям усупільненого сектора земельних ділянок для будівництва на праві безстрокового користування» [5] роль безстрокового землекористування зросла, а строкове землекористування було обмежено лише земельними ділянками, відведеними для індивідуального житлового будівництва.

Відповідно до вказаної постанови у безстрокове користування передавалися не тільки пустопорожні земельні ділянки, але і земельні ділянки з будівлями, які знаходяться на них. Причому земельні ділянки з будівлями могли надаватися на праві безстрокового користування за умови, коли вартість будівельних робіт дорівнювала чи перевищувала вартість наданих і не підлягаючих зносу будівель. Надання земельних ділянок у безстрокове користування провадилося за актами, у яких вказувалися права і обов'язки як забудовника, так і комунальних органів.

Будівлі, збудовані на земельних ділянках, наданих у безстрокове користування, визнавалися належними безстроковому користувачу на праві державної чи комунальної власності. Таким чином, з виданням постанови ВЦВК і РНК РСФСР від 1932 р. дія інституту права забудови стала поширюватися лише на індивідуальне житлове будівництво. Усі земельні ділянки, раніше передані

у строкове користування державним підприємствам, установам та громадським організаціям за договором про право забудови, вважалися наданими їм на праві безстрокового користування.

У зв'язку з прийняттям Конституції СРСР 1936 р. (Конституції УРСР 1937 р.), яка закріпила право особистої власності громадян на житловий будинок, виникла потреба у наданні права безстрокового землекористування не тільки державним підприємствам, установам та суспільним організаціям, але також і окремим громадянам, в результаті чого постало питання про заміну інституту строкового землекористування новим інститутом безстрокового землекористування.

Вирішення цієї проблеми було врегульовано указом Президії Верховної Ради СРСР від 26 серпня 1948 р. «Про право громадян на купівлю та будівництво індивідуальних житлових будинків» [6] та постанови Ради Міністрів СРСР від 26 серпня 1948 р. про порядок застосування цього указу [7]. Громадяни, які раніше одержали земельні ділянки за договором про право забудови у строкове користування, стали безстроковими землекористувачами. Надалі для індивідуального житлового будівництва громадянам відводилися земельні ділянки тільки у безстрокове користування. Надання громадянам права безстрокового землекористування дозволило встановити такий режим права особистої власності на житловий будинок, який був дуже зрозумілим для громадян і гарантував їх майнові права.

Крім того, указ Президії Верховної Ради СРСР від 26 серпня 1948 р. і постанова уряду СРСР від 26 серпня 1948 р. про його застосування, крім скасування принципу строкового землекористування, мали велике значення для розвитку правового регулювання земель забудови у містах і поселеннях. Вони вперше встановили загальносоюзні норми розмірів земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва у містах — від 300 до 600 кв. м, у поселеннях — від 700 до 1200 кв. м.

Сьогодні ряд вчених пропонує повернення у чинне законодавство саме безстрокового права забудови. О. В. Копилов, наприклад, наводить низку наявних до цього передумов політичного, економічного та юридичного характеру. Зокрема, це універсальний характер даного права, що може існувати як при наявності приватної власності на землю та її вільної купівлі-продажу, так і при відсутності відокремлення земельних ділянок на даному титулі [8, 160–163]. На користь того, що право забудови є життєздатним у сучасних умовах, говорить той факт, що у Німеччині та Болгарії воно є чинним інститутом

Згідно з чинним законодавством термін «забудова земельних ділянок» включає нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт, благоустрій об'єктів містобудування. Окремі земельні ділянки використовуються у містах під забудову у встановленому порядку їх власниками чи користувачами (у тому числі орендарями). При цьому Закон України «Про основи містобудування» [9] наголошує, що забудова земельних ділянок, наданих для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою у порядку, передбаченому законом, та одержан-

ня права на забудову цих ділянок і ведення будівельних робіт. Отже, передача або надання земельної ділянки передує будівництву зазначених об'єктів. Такий висновок випливає з вимог земельного закону, відповідно до якого до завершення оформлення прав на землю використання земельної ділянки забороняється.

У сучасний період право на забудову набуває важливого практичного значення та теоретичного інтересу. Як самостійна категорія воно проголошено та отримало своє нормативне закріплення у Законі «Про основи містобудування». Право на забудову полягає у наданні власнику або користувачу земельної ділянки можливості здійснювати на ній у встановленому законом порядку будівництво об'єктів містобудування, а також їх перебудову або знесення. Воно надається за рішенням відповідних органів виконавчої влади або місцевого самоврядування. Ухвалення рішення про забудову ділянки надає громадянину статусу забудовника, в якого виникають певні суб'єктивні права та юридичні обов'язки, наприклад право на замовлення проекту будівництва, його погодження тощо. Здійснення права на забудову має тимчасовий характер. Коли протягом встановленого терміну особа не реалізувала належне їй суб'єктивне право, то дане право припиняється. Однак реалізація права на забудову залежить від одержання дозволу на виконання будівельних робіт. Це, зокрема, передбачено Положенням про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт, затвердженим наказом Держбуду України від 5 грудня 2000 р. № 273 [10].

Дозвіл на виконання робіт, пов'язаних з новим будівництвом, реконструкцією, реставрацією, капітальним ремонтом, розширенням і технічним переоснащенням будинків, споруд та інших об'єктів, являє собою документ, що засвідчує відповідність проектної документації нормам містобудівних вимог. Він дає забудовнику та його підрядникам право на виконання земляних робіт, підключення до інженерних мереж, енергетичних джерел, комунікацій тощо. Зазначений дозвіл видається інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю, які ведуть реєстр наданих дозволів на увесь строк будівництва. Виконання будівельних робіт без дозволу забороняється, а їх продовження з простроченим дозволом вважається самовільним будівництвом.

Для одержання дозволу на виконання будівельних робіт зазначеним Положенням передбачене подання відповідних документів. Індивідуальним забудовникам дозволи видаються на підставі їх заяв, до яких мають додаватись документи, що посвідчують право власності або право користування земельною ділянкою, рішення про надання права на її забудову, належним чином погоджена і затверджена проектна документація та інші документи.

Будівельні роботи, які виконуються на підставі дозволу, мають бути завершені протягом зазначеного в ньому строку. Якщо забудовник не завершив ці роботи протягом визначеного строку, дію дозволу може бути продовжено, але не більше ніж на один календарний рік. У тих випадках, коли забудовник не приступив до виконання будівельних робіт протягом двох років після одержання дозволу, останній втрачає чинність.

Література

1. Гесперальца схема планування території України. — К.: Діпромісто, 2000.
2. Бельская А. Я. Некоторые проблемы правового регулирования застройки // Юрист. — 2003. — № 3. — С. 2–6.
3. Евтихий И. И., Тияков С. А. Законодательство о городских землях. — М.: Юрид. изд-во ПКЮ РСФСР, 1926. — 236 с.
4. Балеин В. П. Правовой режим земель городской застройки. — М.: Госюридат, 1963. — 194 с.
5. Сборник документов по земельному законодательству СССР и РСФСР 1917–1954 / Сост.: П. Д. Казапцев, О. И. Тумапова. — М.: Юрид. лит., 1954. — 719 с.
6. О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. — 1948. — № 36.
7. О порядке применения указа Президиума Верховного Совета СССР от 26 августа 1948 года «О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов»: Постановление Совета Министров СССР от 26 августа 1948 г. // СП СССР. — 1948. — № 5. — Ст. 62.
8. Копылов А. В. Вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном российском гражданском праве. — М., 2000. — 271 с.
9. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 52. — Ст. 683.
10. Положення про порядок надання дозволу на виконання будівельних робіт: Паказ Держбуду України від 5 грудня 2000 р. № 273 // Офіційний вісник України. — 2000. — № 52. — Ст. 354.

УДК 349.6:347.79(477)

*Т. Р. Короткий***РЕАЛІЗАЦІЯ МІЖНАРОДНО-ПРАВОВИХ НОРМ
ПРО ЦИВІЛЬНУ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ЗАБРУДНЕННЯ ІЗ СУДЕН**

Приєднання України в 2002 році до Міжнародної конвенції про цивільну відповідальність за шкоду від забруднення нафтою 1992 року (Конвенція 1992 р.) обумовлює необхідність вивчення проблеми імплементації в правовій системі України положень цієї Конвенції для забезпечення належної реалізації Україною прийнятих на себе зобов'язань. При цьому необхідним є аналіз правозастосовальної практики для виявлення розбіжностей між міжнародно-правовими нормами і відповідними імплементаційними актами законодавства України в галузі цивільної відповідальності за шкоду від забруднення морського середовища.

Питання міжнародної цивільної відповідальності за шкоду від забруднення із суден розглядалися в незначній кількості праць, серед яких слід відзначити праці В. П. Кириленко, В. О. Кисельова, А. Л. Маковського, В. А. Мусіна, В. Ф. Сидорченко. З вітчизняних авторів слід відзначити праці І. І. Каракаша і А. Вишневецького, проте більшість наукових праць згаданих авторів присвячена аналізу лише окремих аспектів проблеми. Наведене зумовлює актуальність проблематики та необхідність дослідження зазначених питань.

Конвенція 1992 р., по-перше, встановлює межу відповідальності, обчислювальну