

3. *Гаврилов В.В.* Предпосылки взаимодействия международной и национальных правовых систем В.В Гаврилов // Право и политика. 2004. № 9.
4. *Гальчинський А.С.* Суперечності реформ у контексті цивілізаційного процесу - К., 2001. – 57 с;
5. Європейський Суд з прав людини похвалив Україну за виконання своїх рішень.//Права людини ( Інформаційний бюлетень Харківської правозахисної групи) 2009 № 32 .3 с.
6. *Игнатенко Г.В.* Международное и советское право: проблемы взаимодействия правовых систем Г.В Игнатенко. // Советское государство и право. 1985. № 1.. 72–80 с.
7. *Капустин А.Я.* Европейский союз: интеграция и право М., 2008. 156 с.
8. *Левченко Ю.М.* Проблеми захисту прав людини на сучасному етапі розвитку суспільства Ю.М Левченко // Міжнародна наукова конференція України в контексті процесу глобалізації: нові реалії та національна стратегія 23–24 листопада., м. Дніпропетровськ .2001 р –113–116 с.
9. *Лукашук И.И.* Взаимодействие международного и внутригосударственного права в условиях глобализации И.И Лукашук // Журнал российского права. 2002. № 3. 121–126 с.
10. Международное право: Учебник для вузов. 5е изд.,. / Отв. ред. Г.В. Игнатенко и О.И. Тиунов. М., 2006. 449 с.
11. Про виконання рішень та застосування практики Європейського Суду з прав людини – Закон України від 23 лютого 2006 р. // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2006, N 30, 260 с.
12. Про Загальнодержавну програму адаптації законодавства України до законодавства Європейського Союзу – Закон України від 18 березня 2004 р.// Відомості Верховної Ради (ВВР), 2004, N 29. 367 с.
13. Про ратифікацію Конвенції про захист прав людини і основних свобод 1950 року, Першого протоколу та протоколів № 2, 4, 7 та 11 Конвенції–Закон України від 17 липня 1997 р // Відомості Верховної Ради (ВВР), 1997, N 40.. 263 с,
14. *Чистоколяный Я. В.* Регулирование международных договоров нормами Конституции Украины Чистоколяный Я. В // Міжнародна наукова конференція “ Україна в контексті процесу глобалізації: нові реалії та національна стратегія” 23–24 листопада 2001 р., м. Дніпропетровськ 2001– 95–97 с.
15. *Тункин Г.И.* Право и сила в международной системе. М., 2007. 58 с.

УДК [349.414+347.787](477)

**В.Ю. Малий**

*Дніпропетровський національний університет імені Олеся Гончара*

**ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ОБ’ЄКТІВ  
БУДІВНИЦТВА  
ЗА КОНЦЕПЦІЄЮ МІСТОБУДІВНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ**

**В данной статье определяются особенности правового режима земельных участков объектов строительства в населенных пунктах согласно Концепции**

**Градостроительного кодекса Украины. Ключевые слова: земельные участки объектов строительства, градостроительные мероприятия, кодификация градостроительного законодательства, планирование, правила застройки.**

У даній статті визначаються особливості правового режиму земельних ділянок об'єктів будівництва в населених пунктах за Концепцією Містобудівного кодексу України. Ключові слова: земельні ділянки об'єктів будівництва, містобудівні заходи, кодифікація містобудівного законодавства, планування, правила забудови.

**This article defines particular legal regime of land aere of the facility construction in the settlements under this Concept Town-Planing Code of Ukrane. Key words:lands of construction projects, urban activities the codification of city planning legislation, planning, building regulations.**

Земельні ділянки, на яких мають бути розташовані об'єкти будівництва, є одними з основних у категорії земель житлової та громадської забудови, установлених у ст. 19 Земельного кодексу України.

На сьогодні права регламентація земельних відносин щодо об'єктів будівництва в Україні здійснюється Законами України “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” від 22 грудня 2006 р.; “Про основи містобудування” від 16 листопада 1992 р.; “Про планування і забудову територій” від 20 квітня 2000 р.; “Про житловий фонд соціального призначення” від 21 січня 2006 р.; “Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва” від 25 грудня 2008 р. [1], Державними стандартами в галузі будівництва, рядом підзаконних нормативно-правових актів.

Проте, в Україні на законодавчому рівні й досі не вирішено проблему кодифікації містобудівного законодавства. Відсутність єдиного кодифікованого нормативно-правового акту (Містобудівного кодексу) серед інше негативно впливає на процеси реалізації прав на землі житлової та громадської забудови. Але перш за все такий стан ускладнює механізм правовідносин щодо земельних ділянок, призначених для розміщення об'єктів будівництва. З указаного вбачається наявність проблематики та її актуальність.

Проблемні питання щодо правового режиму земельних ділянок об'єктів будівництва та кодифікації містобудівного законодавства тією чи іншою мірою досліджували українські правознавці Є. О. Іванова, І. І. Каракаш [2], О. О. Погрібний [3], , В. І. Семчик, М. В. Шульга [4]. З досліджень учених країн СНД викликають інтерес праці А. П. Анісімова [5], Д. Г. Лебедевої [6], Н. Л. Лисиної [7], Є. А. Носкова [8].

Мета даної статті полягає у визначенні особливостей правового режиму земельних ділянок об'єктів будівництва за Концепцією Містобудівного

кодексу України, схваленою розпорядженням КМУ від 18 липня 2007 р. № 536-р. (далі – Концепція, МБК) [9].

Основним завданням створення цього кодифікованого нормативного акту його автори вважають систематизацію норм містобудівного законодавства та вдосконалення правового забезпечення містобудівної діяльності. Зокрема, Кодекс має врегулювати такі питання: основні принципи законодавчого регулювання у сфері містобудування; повноваження органів виконавчої влади й органів місцевого самоврядування; принципи планування, розвитку та забудови територій; зміст містобудівної документації. Також кодекс має визначати розміщення об'єктів у природоохоронних зонах, у зонах водної охорони, рекреаційного, оздоровчого та історико-культурного призначення. У кодексі також мають бути описані принципи і порядок проведення реконструкції або знесення застарілого житлового фонду, забезпечення збереження історичних ареалів і традиційного характеру середовища населених пунктів, пам'яток архітектури та містобудування тощо. Планується, що прийняття кодексу забезпечить систематизацію законодавства в сфері містобудування та узгодження його положень із нормами суміжних галузей, (у тому числі – земельного права – *В.М.*)

Комплекс містобудівних заходів щодо розміщення об'єктів будівництва визначено в главі 9 Концепції. Серед них особливе місце відводиться регламентації земельних правовідносин. Так, за ст. 75 МБК, визначення територій і вибір земель для містобудівних потреб має здійснюватися виключно та згідно з до затвердженою містобудівною документацією, місцевими правилами забудови з урахуванням планів земельно-господарського устрою. При цьому територіальні громади в особі сільських, селищних, міських рад користуються переважним правом викупу земель, будинків і споруд для містобудівних потреб, визначених містобудівною документацією. Переважне право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для містобудівних потреб може здійснюватися відповідно до проектів відведення земельних ділянок тільки на підставі затвердженої в установленому порядку містобудівної документації: схем планування відповідної території на місцевому рівні при розташуванні земельних ділянок за межами населених пунктів або генерального плану - при розташуванні земельних ділянок в межах населеного пункту. Державний контроль за використанням і забудовою земель, визначених для містобудівних потреб, забезпечення можливості

здійснення на них запланованої містобудівної діяльності провадиться органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, спеціально уповноваженими на це державними органами та їх підрозділами на місцях. Визначення територій та вибір земель для містобудівних потреб здійснюються за погодженням спеціально уповноважених органів з питань будівництва та архітектури.

Стаття 76 Концепції вказує, що забудова земельних ділянок, які надаються для містобудівних потреб, здійснюється після виникнення права власності або права користування земельною ділянкою в порядку, передбаченому земельним законодавством. Право на забудову земельної ділянки реалізується її власником за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та відповідно до встановлених містобудівних умов і обмежень забудови земельних ділянок. Користувач земельної ділянки може здійснювати забудову цієї ділянки тільки за офіційною згодою її власника.

Території для містобудівних потреб, призначені для реалізації державних та суспільних інтересів, які вимагають проведення додаткових підготовчих досліджень, наукових та техніко-економічних обґрунтувань або потребують забезпечення резервування територій для функціонального використання, яке передбачено містобудівною документацією, визначають як території облаштування, для яких розробляються містобудівні заходи. Так звані території облаштування визначаються для: територій історичних ареалів, земель історико-культурного призначення; комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; комплексної забудови територій; будівництва громадських центрів міського та районного значення (зокрема, під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування); зон для перспективного розвитку населених пунктів відповідно до містобудівної документації; будівель та споруд та інших виробничих об'єктів державної та комунальної власності; об'єктів природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; будівництва воєнних об'єктів, створення зон особливого режиму відповідно до законодавства; будівництва автомобільних доріг, розв'язок, шляхопроводів, інших об'єктів транспорту (аеропортів тощо), реконструкції існуючих вулиць та доріг; будівництва об'єктів енергетичної інфраструктури для виробництва або передачі електроенергії відповідно до нормативно-правових актів; будівництва об'єктів нафто- та газової промисловості (нафто- та газових терміналів, нафто- та газопроводів тощо), включаючи створення

захисних та охоронних зон відповідно до законодавства та інших нормативно-правових актів; будівництва гідротехнічних споруд; будівництва об'єктів інженерної інфраструктури загальноміського значення; будівництва залізничних доріг включаючи створення захисних та охоронних зон відповідно до законодавства та інших нормативно-правових актів; розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій; будівництва споруд, які є важливими інвестиційними проектами відповідно до спеціальних рішень органів місцевого самоврядування та органів державної влади, які призначені для реалізації державних та суспільних інтересів та сприяють розвитку й охороні навколишнього середовища; повернення покинутої землі до продуктивного використання.

Території історичних ареалів, земель історико-культурного призначення, комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду, комплексної забудови територій визначаються як містобудівні зони спеціального режиму використання.

Органи державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень приймають рішення щодо офіційного визначення зони здійснення містобудівних заходів як містобудівної зони, у якій: заходи відповідають функціональному призначенню, визначеному містобудівною документацією; виконання заходів вимагається з огляду на державні та суспільні інтереси, зокрема, для того, що задовольнити громадські потреби; мету, що досягається за допомогою містобудівних заходів, неможливо досягти через застосування інших засобів; виконання заходів може гарантуватися протягом передбачуваного періоду. Територія облаштування обмежується з урахуванням забезпечення раціонального будівництва об'єктів для реалізації державних та суспільних інтересів. Об'єкти нерухомості, на які не впливає зазначене будівництво, можуть виключатися цілком або частково з містобудівної зони. Забудовані території можуть включатися до містобудівної зони у тих випадках, коли площі, існуючі будинки чи інші споруди, що знаходяться на них, не використовуються відповідно до мети містобудівної зони.

Рішення щодо території облаштування повинно включати опис її меж та перелік містобудівних заходів. Термін “містобудівні заходи”, який уведено авторами Концепції в ст. 77, на нашу думку, досить повно окреслює зміст правовідносин щодо використання земель населених пунктів для розміщення об'єктів будівництва. Підготовка містобудівних заходів забезпечується

відповідними органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, спеціально уповноваженими на це державними органами та їх підрозділами на місцях та включає: підготовчі дослідження, проект рішення щодо офіційного визначення території містобудівної зони; визначення мети містобудівних заходів; визначення планувальних, організаційних, інвестиційних та правових заходів; обговорення запропонованих містобудівних заходів; підготовку і прогнозування соціального плану за необхідності; окремі інфраструктурні, конструкційні та інші заходи, які мають бути виконані до офіційного визначення території облаштування, зокрема спеціального режиму використання. До офіційного визначення території облаштування від відповідних органів влади вимагається забезпечення проведення таких підготовчих досліджень, які є необхідними для отримання інформації щодо обговорення з власниками нерухомості, орендарями, наймачами та будь-якими іншими сторонами, на які впливає реалізація містобудівних заходів. Сторони, на які впливає реалізація містобудівних заходів, мають заохочуватися до участі в реалізації містобудівних заходів протягом усього процесу їх виконання.

Власники або землекористувачі та будь-які інші особи, уповноважені володіти або використовувати земельну ділянку у визначених межах території облаштування, будівлю або частину будівлі, зобов'язані надавати відповідним органам влади або їх представникам інформацію з будь-яких питань, які можуть вважатися необхідними для планування та оцінки території для містобудівних потреб і для підготовки і виконання містобудівних заходів. Особисті дані про землевласників або землекористувачів, які збираються, можуть використовуватися лише для цілей реалізації містобудівних заходів.

Підготовчі дослідження, які необхідні для підготовки містобудівної або проектної документації, включають обґрунтування потреби в містобудівних заходах, оцінки соціальних та містобудівних умов, загальних цілей, яких необхідно досягти. Підготовчі дослідження також повинні охоплювати будь-який негативний вплив, якого можна очікувати, для власників об'єктів нерухомого майна, на яких безпосередньо впливає реалізація містобудівних заходів.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень забезпечують проведення підготовчих, наукових, техніко-економічних обґрунтувань або містобудівних обґрунтувань, які встановлять межі територій облаштування для наступного

розташування об'єкта, перелік необхідних містобудівних заходів та шляхи їх реалізації (ст. 78 МБК). Відповідно до положень ст. 79 Концепції органи державної влади та місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень повинні забезпечити в межах території облаштування здійснення містобудівних заходів. Вони включають планувальні, правові, інвестиційні та організаційні заходи.

Планувальні заходи включають розроблення відповідної проектної документації в межах містобудівної зони, крім випадків, коли за здійснення заходів, що вимагаються для реалізації запропонованої забудови в межах містобудівної зони, несе відповідальність інший орган відповідно до організаційних заходів. На органи державної влади, місцевого самоврядування покладається функція забезпечення необхідних умов для життєдіяльності населення, які відповідають меті містобудівного заходу. Органи державної влади або місцевого самоврядування повинні забезпечити необхідні правові заходи, а також для реалізації державних та суспільних інтересів викупити землю, яка розташована в межах території облаштування.

У межах території облаштування: до часу вилучення (викупу) нерухомого майна і надання для реалізації державних або суспільних інтересів земельні ділянки власників землі, землекористувачів, власників іншого нерухомого майна, право на яке оформлено до офіційного визначення містобудівної зони, використовуються відповідно до цивільного та земельного законодавства та затвердженої містобудівної документації; інші земельні ділянки можуть бути передані тільки в оренду на строк до закінчення реалізації містобудівних заходів.

Після офіційного визначення території облаштування в її межах будівництво та капітальний ремонт будинків та споруд, яке призведе до зміни в спорудах і створення додаткової вартості, може дозволятися лише за умови погодження з органами державної влади та органами місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень або якщо власник нерухомості відмовляється від будь-яких претензій, від свого імені та від імені будь-яких законних нащадків щодо відшкодування за будь-яке збільшення вартості.

Органи державної влади або місцевого самоврядування повинні повідомити відповідні органи виконавчої влади по земельних ресурсах та служби земельного кадастру про рішення щодо затвердження межі території облаштування. Це повідомлення має містити кожну з ділянок, на які розповсюджується територія облаштування. Служби земельного кадастру повинні внести примітки до земельного кадастру для кожної із цих ділянок

про те, що має виконуватися містобудівний захід (містобудівна примітка). Також органи державної влади або місцевого самоврядування повинні викупити земельну ділянку або інший об'єкт нерухомості, якщо власник, у результаті оголошення містобудівної зони, не може зберегти право власності на нерухомість або використати земельну ділянку для попереднього або іншого дозволеного виду використання. Вони також повинні в межах містобудівної зони встановити, чи планують попередні власники і в якій правовій формі планують пізніше, після реалізації містобудівних заходів придбати землю, якщо це передбачено відповідною проектною документацією.

Інвестиційні заходи під час реалізації державних та суспільних інтересів передбачають створення інвестиційного фонду за участю коштів державного або місцевого бюджетів та інвестиції забудовників. Органи державної влади, місцевого самоврядування можуть призначити відповідну організацію щодо планування та забудови території для виконання завдань, що виникають у зв'язку з підготовкою і виконанням містобудівних заходів, яка повинна виконувати передані їй органами державної влади або органами місцевого самоврядування обов'язки від свого власного імені і за рахунок відповідного місцевого бюджету, виступаючи як довіреного власник; зобов'язана розпорядитися землею у відповідності з містобудівними заходами та керуватися інструкціями органів державної влади або органів місцевого самоврядування.

З наведеного очевидно, що Концепція МБК України досить повно регламентує комплекс правовідносин щодо використання земельних ділянок населених пунктів, призначених для розміщення об'єктів будівництва. На нашу думку прийняття Містобудівного кодексу, особливо у дослідженій частині, дозволить вдосконалити регламентацію відповідних правовідносин. Тому вважаємо за необхідне приєднатися до позиції провідних українських правників про необхідність прийняття Україною єдиного кодифікованого нормативного акту – Містобудівного кодексу.

Також вважаємо доцільним проведення подальшого дослідження правових режимів земельних ділянок населених пунктів, призначених під забудову будівлями та спорудами залежно від їх призначення.

#### *Бібліографічні посилання*

1. Закон України “Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду” від 22 грудня 2006 р. № 525-V // Офіційний вісник України. – 2007. – № 2. – С. 64.;

2. Концепція Містобудівного Кодексу України. Схвалена Розпорядженням КМУ від 18 липня 2007 р. № 536-р. [Електронний ресурс]. Режим доступу // [http:// zakon.rada.com.ua](http://zakon.rada.com.ua)
3. Земельне право України: підручник / М. В. Шульга [кер. авт. кол.], Г. В. Анісімова, Н. О. Багай та ін.; За ред. М. В. Шульги. – К., 2004. – С.279-304.;
4. Земельне право України. Підручник / За ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. – Вид. 2 перероб. і доп. – К., 2009. – С.311-312.
5. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шульги. Видання п'яте, доповнене. – Х.: Тов “Одіссей, 2008. – С.100-107.
6. Докл. див.: Анисимов, А.П. Теоретические основы правового режима земель поселений в Российской Федерации : автореферат дис... доктора юридических наук : 12.00.06 / Саратов. гос. акад. права. – Саратов, 2004. – 54 с.
7. Лебедев Д. Г. Правовое регулирование территориального планирования использования земель городов в Российской Федерации: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 “земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право” / Д.Г. Лебедев. – Ин-т государства и права РАН. – М., 2007. – 29 с.
8. Лисина Н.Л. Правовой режим земель поселений: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 “земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право” / Н.Л. Лисина. – Моск. гос. ун-т им. М. В. Ломоносова. – М., 2003. – 27 с.
9. Носков Е. А. Правовое регулирование государственного и муниципального управления землями городов: автореф. дис. на соискание уч. степени канд. юрид. наук: спец. 12.00.06 “земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право” / Е.А. Носков. – Ин-т законодательства и сравнит. правоведения при Правительстве РФ. – М., 2003. – 28 с.

**УДК 340.12**

**К. А. Марков**

*Днепропетровский национальный университет имени Олеся Гончара*

## **ЗНАЧЕНИЕ ПРОЦЕССУАЛЬНОЙ ФОРМЫ В ОБЕСПЕЧЕНИИ ЮРИДИЧЕСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ**

**В статье автор анализирует значение процессуальной формы осуществления юридической ответственности, рассматривает ее этапы и роль юрисдикционных органов в ее применении. Ключевые слова: юридическая ответственность, судебная система, процессуальная форма, правонарушение, юрисдикционные органы.**

**У статті автор аналізує значення процесуальної форми здійснення юридичної відповідальності, розглядає її етапи й роль юрисдикційних органів в її забезпеченні. Ключові слова: юридична відповідальність, судова система, процесуальна форма, правопорушення, юрисдикційні органи.**