

2. Опейда З. Франчайзинг чи комерційна концесія? / З. Опейда // Юридическая газета. – 2006. – № 18(78). – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.yur-gazeta.com/ARTICLE/379/>.
3. Дмитришин В. Договір комерційної концесії та договір франчайзингу. Співвідношення понять та правова природа / В. Дмитришин // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 3. – С. 199–203.
4. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
5. Науково-практичний коментар до Цивільного кодексу України : у 2 т. / за ред. О. Дзери, Н. Кузнєцової, В. Луця. – К. : Юрінком Інтер, 2008– . – Т. 1. – 2008. – 1088 с.
6. Цивільне право України : [підручник] : у 2 т. / за заг. ред. В. Борисової, І. Спасибо-Фатєєвої, В. Яроцького. – К. : Юрінком Інтер, 2004– . – Т. 2. – 2004. – 480 с.

УДК 349.414+347.787(477)

**Малий В. Ю.,**

*кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільного,  
трудового та господарського права*

*Дніпропетровського національного університету імені Олеся Гончара*

## **ОСОБЛИВОСТІ РЕГЛАМЕНТАЦІЇ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ ПРИВАТНОЇ ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ**

### **FEATURES USE LAND REGULATION OF PRIVATE HOUSING CONSTRUCTION**

Розглянуто стан юридичної регламентації відносин щодо користування земельними ділянками приватної житлової забудови, обґрунтовано необхідність спрощення та прискорення процедури приватизації земельних ділянок прибудинкових територій малоквартирної малоповерхової житлової забудови.

**Ключові слова:** *землі житлової забудови, землі населених пунктів, користування земельною ділянкою, приватизація земельних ділянок.*

Рассматривается состояние юридической регламентации отношений по пользованию земельными участками частной жилой застройки, обосновывается необходимость упрощения и ускорения процедуры приватизации земельных участков придомовых территорий малоквартирной малоэтажной жилой застройки.

**Ключевые слова:** *земли жилой застройки, земли населенных пунктов, пользование земельным участком, приватизация земельных участков.*

The state of the legal regulation of relations in the use of land to private residential construction, the necessity to simplify and expedite the privatization of land adjoining areas of low-rise residential buildings.

**Key words:** *residential development land, land settlements, land using, land privatization.*

Земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти житлової та громадської забудови, займають вагоме місце в економічному, соціальному та культурному житті держави. На землях житлової забудови мешкає більшість населення країни. На них також знаходяться будівлі та споруди, що складають житлову, інфраструктуру населених пунктів – сіл, селищ, міст.

Рівень забудови й інтенсивності використання земель найвищий у великих містах, де природне середовище використовується на декількох рівнях, що створює дефіцит вільної землі. Основу житлової забудови сучасних міст складають багатоквартирні житлові будинки, розташовані на земельних ділянках відповідного цільового призначення. Поряд із багатоквартирними будинками значну частину населених пунктів складають одноквартирні та малоквартирні малоповерхові жилі будівлі.

Земельні ділянки, на яких розташована вказана забудова, мають певні особливості правового режиму користування. Особливо це стосується земельних ділянок прибудинкових територій малоквартирної малоповерхової житлової забудови, щодо яких через різні передумови не відбувся перехід права власності (приватизація) і які фактично залишилися об'єктами права власності територіальних громад сіл, селищ, міст. Враховуючи сучасний украї незадовільний стан правової регламентації та майже повну відсутність інструментів вирішення питань користування землями прибудинкових територій «приватного жилого сектору», вважаємо досліджуване питання актуальним як щодо сфери земельних правовідносин, так і щодо відносин, регламентованих приватним правом.

Питання, що розглядається, тією чи іншою мірою знайшло своє відображення в працях вітчизняних дослідників у галузі земельного права, зокрема Д.В. Бусуйок, А. П. Гетьмана, О.В. Єлісеєвої, А.М. Мірошніченка, та цивільного права, зокрема О.В. Дзери, Є.О. Харитонова, О. І. Харитонової та інших [1]. Проте в цих працях не знайшло відображення визнання факту існування неналежних суб'єктів права користування земельними ділянками прибудинкових територій «приватного жилого сектору», не були визначені риси правового режиму таких ділянок.

Отже, метою дослідження є визначення особливостей приватноправових відносин щодо користування земельними ділянками приватної житлової забудови, обґрунтування пропозицій і рекомендацій, спрямованих на вдосконалення суспільних відносин у сфері використання земель прибудинкових територій «приватного жилого сектору». Для досягнення поставленої мети необхідно вирішити такі завдання: 1) розглянути деякі дискусійні положення щодо регулювання права користування земельними ділянками відповідно до чинного зако-

нодавства України; 2) здійснити короткий ретроспективний огляд формування українського законодавства в частині користування земельними ділянками приватної житлової забудови; 3) виявити основні недоліки в правовому механізмі здійснення прав користувачів земельними ділянками «приватного сектора»; 4) надати рекомендації щодо поліпшення регламентації відносин стосовно користування земельними ділянками прибудинкових територій приватної житлової забудови.

У будь-якому населеному пункті розрізняється садибна та несадибна забудова. У сільській місцевості характер забудови переважно садибний, і частина земель у межах поселень використовується для сільськогосподарського виробництва. Як постає з дослідження М.В. Шульги, під час формування садибної забудови за основу беруться об'єкти нерухомості (будинки садибного типу) [2].

Загальновідомо, за радянських часів у земельному законодавстві панувало виняткове право державної власності на землю, у тому числі на земельні ділянки малоквартирної малоповерхової житлової забудови населених пунктів. У період із 20-х по 90-ті рр. ХХ ст. СРСР та УРСР випробували декілька способів закріплення права постійного користування земельними ділянками приватного жилого сектору: від видачі користувачам актів про денационалізацію таких земель до надання права постійного користування ними. У середині 90-х р. ХХ ст., після прийняття Закону України «Про форми власності на землю» від 13.03.1992 р. та радикального редагування чинного на той час Земельного кодексу України 1990 р. (редакція від 13 березня 1992 р.), почалися процеси так званої першої хвилі приватизації. Проте до прийняття нині чинного Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. з наступними змінами й доповненнями перехід права власності на земельні ділянки (у тому числі на землі прибудинкових територій приватного жилого сектору населених пунктів) відбувався вкрай повільно та із численними порушеннями, які були викликані відсутністю практики застосування приватизаційного законодавства й особливостями корупційно-бюрократичного контролю, який, на жаль, сформувався в державі.

Після набуття чинності Земельним кодексом України (з 1 січня 2002 р.), а також Цивільним кодексом України (з 1 січня 2004 р.) ситуація з процесами приватизації земельних ділянок не тільки не змінилась, а вкрай погіршилась, тому що право постійного користування земельною ділянкою для фізичних осіб узагалі не передбачалося. Відповідно до чинних дефініцій ч. 2. ст. 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: а) підприємства, установи й організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи й організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, винятково для будівництва й обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення

публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування».

Фактично ж колишні постійні користувачі земельних ділянок «приватного жилого сектору» в населених пунктах і на сьогодні не реалізували своє право на передбачену ст. 118 Земельного кодексу України приватизацію, як правило, виходячи з загальної відсутності правової культури (маються на увазі особливості праворозуміння та застосування ст. 121 Земельного кодексу України населенням) або з міркувань складності та довгостроковості процесу «безоплатної» приватизації, з відсутності часу та коштів, або з елементарного небажання зіткнутися із забюрократизованою й корумпованою системою приватизаційних процесів.

Вищенаведена позиція, на жаль, підтверджується й практиками. Так, консалтінговий сайт «Yurorada.kiev.ua» наприкінці минулого року опублікував статтю «Приватизація землі під приватним будинком у 2014 році, що нового?», яка повідомляє користувачів буквально про таке (вважаємо, текст доцільно навести повністю, з деякими власними зауваженнями):

«У 2013 р. на земельному ринку України відбулися круті зміни. З прийняттям нового Державного кадастру (мається на увазі Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру» від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [3] – *В. М.*), де зафіксовані основні фізичні, геодезичні й фінансові характеристики всіх земель, змінилися й «правила гри» під час оформлення окремих ділянок. Практика приватизації дещо спростилася: тепер достатньо отримати виписку із земельного реєстру, однак для цього попередньо потрібно пройти бюрократичні жорна української адміністративної системи.

Раніше процедура приватизації землі зводилася до такої логіки. На першому етапі місцева рада (саме цей орган місцевого самоврядування надає право на володіння земельною ділянкою) видає дозвіл на складання проектної документації. Після цього громадянин направляє в спеціалізований заклад або відділ землеустрою тої ж ради, де йому за певну плату (найчастіше в корупційній формі) видають необхідні документи. Далі починається процедура узгодження тексту проекту з Державним земельним агентством. Саме ця структура займалася реєстрацією ділянок, вносячи необхідні дані в Державний кадастр земель. За підсумками всіх адміністративних пертурбацій видавався Акт про власність на земельну ділянку, який у свою чергу затверджувався місцевою радою. Тільки після цього громадянин України ставав повноцінним власником уже своєї ділянки (у нашому випадку – ділянки, якою він або його родичі користувалися вже багато років – *В. М.*). Характерним є те, що призначення самої землі (під забудову, приватний будинок або ведення фермерської діяльності) значення не мало. Важливо було тільки те, як довго (рік або більше) ішли оздоблювальні роботи та в яку за підсумком суму обійшлося довгоочікуване землеволодіння.

Нині, за новими правилами, процедура складання земельної документації залишилася незмінною, проте відвідувати Держагентство потрібно тільки один раз, і то заради оформлення акта про держреєстрацію. На руки вида-

ється витяг із Державного земельного кадастру. Ніякого акта про право на володіння земельною ділянкою вже немає (до цього єдиним документом на право власності на земельну ділянку був Державний акт на право приватної власності на землю – *В. М.*).

Процес реєстрації землі під приватним будинком починається відразу ж після сплати державного мита та послуг Агентства з реєстрації та триває мінімум 14 робочих днів. По ідеї, якщо за вказаний час жодні документи не видані, то державний реєстратор може бути оштрафований. На практиці потрібний хабар, чим більше, тим швидше тривають реєстраційні роботи. Зауважимо, що якщо не будуть потрібні додаткові виплати, то приватизація земельної ділянки обійдеться приблизно в 5 000 грн. Ця сума може варіюватися залежно від її особливостей, місця знаходження, розмірів тощо (на сьогодні «тощо» означає й зростання інфляції у зв'язку із загальною суспільно-політичною ситуацією в державі – *В. М.*). Узагалі потрібно орієнтуватися на місцевості. Ніхто однозначних розцінок за телефоном не дасть. Як доповнення необхідно уточнити кілька питань.

По-перше, на приватизованій ділянці повинен розташовуватися будинок, у якому були зареєстровані його власники. В іншому випадку документи не оформлюються, хоча цей момент у законодавстві не прописаний (тобто додаткова проблема, як правило, створюється на локальному бюрократичному рівні – *В. М.*). По-друге, з державним реєстратором, як і з будь-яким іншим бюрократам, потрібно «дружити». Довести свою правоту, тим паче в судовому порядку, фактично неможливо. По-третє, не потрібно скупитися на витрати. Нормативні акти змінюються настільки швидко, що встигнути за новими правилами, точніше, формулюваннями старих підзаконних актів, записок, розпоряджень, просто нереально. Отримати, особливо за законом, землю не вийде. Краще відразу заплатити. У будь-якому разі вийде дешевше, ніж купувати землю. По-четверте, місцева рада має право прийняти рішення на виділення земельної ділянки та її відбір. Тому «дружити» доведеться не тільки із чиновниками, а й із місцевими депутатами. Особливо якщо мова йде про велику ділянку, розташовану в «хорошому», з комерційної точки зору, районі» [4].

Як бачимо, у практичному сенсі розглянуті підходи законодавців та органів управління й контролю за використанням земельних ресурсів до прав фізичних осіб – колишніх постійних користувачів земельних ділянок прибудинкових територій приватного жилого сектору фактично призвели до появи неналежних суб'єктів не тільки земельних, а й цивільних відносин приватного права. Тобто складається ситуація, коли земля юридично належить територіальній громаді населеного пункту без фактичного врахування інтересів її користувачів, які вважають себе суб'єктами постійного користування (і навіть мають відповідні документи радянських (і навіть довоєнних) часів, що підтверджують лише факт постійного користування землею до введення в дію чинного Земельного кодексу України). У практичній діяльності автора цієї статті навіть був випадок, коли, доводячи своє право постійного користування на частину прибудинкової території приватної житлової забудови, у 2012 р. громадянин П. посилався на

Акт про денаціоналізацію земельної ділянки, виданий його діду аж у 1926 р. (виділено нами – *В. М.*). Отже, користувачі намагаються обґрунтувати свої права власності на прибудинкові території навіть документами, що мають безумовну цінність лише для історії земельного права, проте, зрозуміло, ніяк не відповідають нормам чинного земельного та цивільного законодавства. Поряд із цим процес приватизації як теоретично, так і практично є складним, забюрократизованим і на окремих етапах фактично спонукає громадянина до злочину (ст. 369 Кримінального кодексу України «Пропозиція, обіцянка або надання неправомірної вигоди службовій особі»)» [5].

Крім того, не врегульовані правовідносини щодо користування земельними ділянками малоквартирної малоповерхової житлової забудови не тільки являють собою складнощі на вторинному ринку приватного малоквартирного малоповерхового житла, а й створюють конфліктні ситуації під час вирішення питань під час розподілу меж та обмежень щодо здійснення права користування прибудинковою землею. Це у свою чергу призводить до адміністративних і навіть кримінальних деліктів (псування й забруднення земель, хуліганство, шахрайство тощо). Також цей негативний стан справ узагалі призводить до системних порушення принципів і правил добросусідства та, як було вказано вище, створює ускладнення під час вчинення правочинів із житловою нерухомістю, або повністю неможливість вчинення останніх.

Таким чином, на нашу думку, можна рекомендувати законодавцям узагальнити досвід регламентації відносин земельної власності європейських країн у таких частинах: 1) спрощення та прискорення процедури приватизації земельних ділянок прибудинкових територій малоквартирної малоповерхової житлової забудови; 2) посилення адміністративної відповідальності за дії, що призводять до порушень правил і принципів добросусідства. У практичному аспекті доцільною вважаємо можливість укладання договорів про порядок сумісного користування прибудинковою територією та справляння земельного податку з обов'язковим нотаріальним посвідченням, особливо якщо приватний будинок є власністю декількох осіб. Вищевказане, на наше переконання, призведе до поліпшення та впорядкування земельної документації, спрощення вирішення низки існуючих земельних спорів щодо здійснення права користування земельними ділянками та запобігання багатьом конфліктним ситуаціям щодо принципів добросусідства в майбутньому.

### Література:

1. Бусуйок Д.В. Поняття та система прав на землю за земельним законодавством України / Д.В. Бусуйок // Правова держава : щорічник наукових праць. – К. : ІДП НАН України, 2007. – Вип. 18. – С. 414–418 ; Гетьман А.П. Правове регулювання у галузі використання та охорони земель / А.П. Гетьман // Земельне право України : [підручник] / [Г.В. Анісімова, Н.О. Багай та ін.] ; за ред. М.В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – С. 179–180 ; Єлісеєва О.В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право» / О.В. Єлі-

- сєєва ; Київський національний університет імені Тараса Шевченка. – К., 2006. – 17 с. ; Мірошниченко А.М. Особливості правового режиму земель населених пунктів / А.М. Мірошниченко // Земельне право України : [підручник]. – К. : Алерта ; КНТ ; ЦУЛ, 2009. – С. 211–481 ; Дзера О.В. Нерухоме майно / О.В. Дзера // Енциклопедія цивільного права України / [С.В. Антонов, А.Ю. Бабаскін, І.А. Безклубий та ін.] ; відп. ред. Я.М. Шевченко ; Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. – К. : Ін Юре, 2009. – С. 538 ; Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар / за заг. ред. Є.О. Харитонов, О.І. Харитонової, Н.Ю. Голубевої. – К. : Всеукраїнська асоціація видавців «Правова єдність», 2010. – 740 с.
2. Земельний кодекс України : з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 01.07.2014 р. № 1556-VII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
  3. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру : Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.
  4. Приватизація землі під приватним будинком у 2014 році, що нового? [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://yurporada.kiev.ua>.
  5. Кримінальний Кодекс України від 5 квітня 2001 р. : з останніми змінами, внесеними згідно із Законом від 15.01.2015 р. № 116-VIII [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon.rada.gov.ua>.

УДК 347.44

**Смолов К. В.,**

*адвокат, магістр юридичного факультету*

*Дніпропетровського національного університету імені Олеся Гончара*

## **НЕПЛАТОСПРОМОЖНІСТЬ ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ ВІДНОСИН, ЩО Є ПРЕДМЕТОМ КОНКУРСНОГО ПРАВА**

### **INSOLVENCY AS THE BASIS OF THE APPEARANCE OF THE RELATIONS, WHICH ARE THE OBJECT OF THE COMPETITIVE RIGHT**

У статті досліджується правова природа неплатоспроможності як юридичного складу. Надається характеристика ознак неплатоспроможності як сукупності юридичних фактів, які в певній логічній послідовності утворюють безпосередньо юридичний склад неплатоспроможності, що є однією з підстав виникнення відносин, урегульованих нормами Закону України «Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом».

**Ключові слова:** *неплатоспроможність, ознаки неплатоспроможності, юридичний факт, відносини неспроможності (банкрутства), конкурсне право.*