

терес в тих чи інших відносинах, актуалізує проблематику врегулювання суспільних відносин в сфері набуття та реалізації права на забудову.

Ще Г.Ф.Шершеневич відносив право забудови до речових, відчужуваних та успадкованих прав [10, с. 411]. Хоча відомий правник мав на увазі саме забудову на чужій ділянці, однак всі властивості даного права є актуальними й для забудови на власній ділянці.

Право на забудову – це суб'єктивне цивільне право (забезпечена законодавчо можливість і реальна здатність особи, наділеної правом) зводити на земельній ділянці будівлі та споруди різного призначення та здійснювати перебудову останніх. Забудову ми можемо розглядати як процес (комплекс юридично значимих дій), а власне зведену споруду чи будівлю як об'єкт відповідних правовідносин.

Академічний словник української мови визначає забудову як «спорудження будівель на якій-небудь ділянці» [1]. Ст. 23 Закону України «Про планування та забудову територій», що втратив чинність, передбачала, що забудова територій є здійсненням нового будівництва, реконструкції, реставрації, капітального ремонту, впорядкування об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств [5]. Однак, стрімкий технологічний прогрес постійно змінює уявлення людей про сутність поняття «збудова».

Згідно законодавства право на забудову може здійснюватися власником на земельній ділянці у визначених законом межах, тобто з дотриманням цільового призначення земельної ділянки, архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших нормі правил (ч.3. ст.375 ЦК України).В попередніх статтях з цією темою ми вже звертали увагу на той факт, що право на забудову український законодавець пов'язує виключно з правами на землю. Це означає, що суб'єкт права, що є власником земельної ділянки одночасно є носієм права на забудову своєї земельної ділянки, однак його реалізація на практиці пов'язана з певними фактичними та процедурними обмеженнями.

Право на забудову крім основного об'єму правомочностей з побудови архітектурних об'єктів на земельній ділянці містить також правомочність передачі даного права іншому суб'єкту цивільного права. Постає закономірне питання, чи є прийнятною довільна передача цього права третій стороні у випадку виникнення даного права на основі суперфіція. Беручи до уваги договірний характер визначення умов реалізації суперфіція, наявність чи відсутність даної правомочності, а також її межі повинні визначатися в договірному порядку. Отже по суті, визначення долі даної правомочнос-

ті кореспондує з правомочністю власника землі в будь-якому випадку. Дана особливість визначає відмінності в правовому статусі власника землі та суперфіціарія.

Такий підхід вітчизняного законодавця пов'язаний з тим, що сучасні інноваційні тренди побудови житла досить повільно втілюються на теренах нашої держави. Одночасно в зарубіжних країнах, таких як Великобританія, Італія та особливо Нідерландах, все більшою популярністю користуються будівлі на воді. В самій лише Голландії налічується близько 10 тисяч «водних» будинків, що об'єднуються в цілі квартали, а міська адміністрація здійснює планомірну забудову водних об'єктів поблизу Амстердама. Даний тип житла з екзотичного ноу-хау перетворився на цілком буденну практику та бізнес, що стрімко розвивається.

За більш ніж півтора сторіччя будівництво на воді отримало детальну регламентацію в законодавстві Нідерландів:

- законодавчо були закріплені будівельні норми щодо водних будинків;
- окремо визначені податки та збори за користування будинком на воді;
- встановлені дозволи та заборони на архітектурний вигляд будинків та можливості реконструкції;
- будинки на воді навіть стали об'єктом іпотеки [3].

Чинне законодавство України більш консервативне в регламентації питань будівництва на водних об'єктах. Водний кодекс України закріплює юридичну можливість використання водного об'єкта для будівництва причалів, судно-підіймальних і судноремонтних споруд, гідротехнічних споруд, мостів, підводних і підземних переходів та інших об'єктів. Однак, як зазначається в літературі під об'єктом забудови маються на увазі не водний простір як такий, а земна поверхня, яка покрита поверхневими водами. Це пояснюється стаціонарністю та прикріпленістю подібних споруд [6, с. 223].

Можливість житлової та громадської забудови не передбачена навіть Водним кодексом України. Сучасний господар будинку на воді фактично є судновласником, а сам будинок не є нерухомістю і може бути оформлений лише як плавучий засіб.

Одночасно вітчизняне законодавство не відносить такого роду об'єкти до будівель. В законах України не надається визначення термінів «будівля» або «споруда». Однак ці терміни визначались у підзаконних нормативних актах. Згідно Державного класифікатора будівель та споруд будівлі – це споруди, що складаються з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або

підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. Споруди – це будівельні системи, пов'язані з землею, які створені з будівельних матеріалів, напівфабрикатів, устаткування та обладнання в результаті виконання різних будівельно-монтажних робіт [2]. Відповідно до п. 2.1.1. Правил визначення вартості будівництва ДБН Д.1.1-1-2000, затверджених Наказом Держбуду України від 27 серпня 2000 р. №174 об'єктом будівництва є кожна відокремлена будівля (виробничий корпус або цех, склад, житловий будинок тощо) або споруда (міст, тунель, платформа тощо).

В юридичній літературі запропоновано таке визначення поняття «будівля» – це будь-який штучно збудований на земельній ділянці або під нею (під землею) самостійний об'єкт, що фундаментально пов'язаний з земельною ділянкою, використовується (або може використовуватись) за цільовим призначенням та переміщення якого без незрівнянної шкоди його призначенню неможливе.

Є.Ю. Петров виділяє такі ознаки будівель:

- тісний зв'язок з земельною ділянкою;
- штучне створення об'єкта;
- можливість його використання за призначенням [7, с. 191].

Так, і в законодавстві, і в доктрині ключовою ознакою будь-якої будівлі чи споруди називають її пов'язаність з землею. Про це ж свідчить віднесення останніх до об'єктів нерухомоті. Згідно ст.181 ЦК України до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомоть) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [9].

Дійсно, переміщення будинків на воді видається доволі простим процесом. Однак, технологія переміщення звичайних будинків відома не перший десяток років [4], а отже, за даним критерієм немає різниці між двома типами будівель. Тим більше, якщо мова йде про переміщення водного будинку в межах «водного кварталу», то складність цієї операції співставна з переміщенням традиційної будівлі.

Висновки. Суб'єктивне право на забудову не є застиглою правовою конструкцією. Розширення технологічних можливостей в галузі будівництва повинно враховуватися законодавством. Перспектива побудови будівель не лише на землі, а й на воді, під землею, у повітрі тощо має бути досліджена і повинна отримати належну регламентацію в законодавстві.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Академічний тлумачний словник української мови. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://sum.in.ua/s/zabudova>
2. Державний класифікатор будівель та споруд. – К.: Держстандарт України, 2000. – 58 с.
3. Дом на воде. Плавающее жилье в Амстердаме. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<https://ubr.ua/market/real-estate/dom-na-vode-plavuchee-zhile-v-amsterdam-121147>
4. Дом оторвался от корней: как переносят здания. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<https://www.popmech.ru/technologies/9930-dom-otorvalsya-ot-korney-kak-perenosyat-zdaniya/>
5. Закон України «Про планування та забудову територій» від 20.04.2000 р. № 1699-III. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1699-14>
6. Ігнатенко І.В. Правова охорона водних ресурсів при здійсненні містобудівної діяльності / І. В. Ігнатенко // Публічне право. – 2016. – № 3. – С. 233-240.
7. Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости / Е.Ю. Петров // Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. – 2002. – Вып. 2. – С. 179-202.
8. Саврук С.М. Правовой статус застройщика как головного субъекта права на застройку: його співвідношення із статусом замовника будівництва / С.М. Саврук // Вісник господарського судочинства. – 2010. – №6. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:<http://zsu.org.ua/39-2010-11-28-09-45-44/2010-11-28-10-00-17/560-2011-01-24-13-27-14>
9. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
10. Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. Изд. 11. – М.: Издание Бр. Башмаковых, 1914. – 483 с.

Пономаренко Костянтин Данилович

ПРАВО НА ЗАБУДОВУ: СУЧАСНІСТЬ ТА ПЕРСПЕКТИВИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ

В статті піднімаються питання еволюції правовідносин в сфері реалізації права на забудову в умовах розвитку будівельних технологій та ускладнення суспільних відносин. Визначаються поняття забудови та правова природа права на забудову. Виділяються право на забудову на своїй земельній ділянці та право на забудову на чужій земельній ділянці. Досліджуються питання можливості забудови водних об'єктів та перспектив альтернативної забудови – під землею, у повітрі тощо.

Ключові слова: право на забудову, забудова водних об'єктів, суперфіцій, право на забудову на своїй земельній ділянці, право на забудову на чужій земельній ділянці.

Пономаренко Константин Данилович

ПРАВО НА ЗАСТРОЙКУ: СОВРЕМЕННОСТЬ И ПЕРСПЕКТИВЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ

В статье поднимаются вопросы эволюции правоотношений в сфере реализации права на застройку в условиях развития строительных технологий и усложнения общественных отношений. Определяются понятия застройки и правовая природа права на застройку. Выделяются право на застройку на своем земельном участке и право на застройку на чужом земельном участке. Исследуются вопросы возможности застройки водных объектов и перспектив альтернативной застройки – под землей, в воздухе и тому подобное.

Ключевые слова: право на застройку, застройка водных объектов, суперфиций, право на застройку на своем земельном участке, право на застройку на чужом земельном участке.

Ponomarenko Konstantin

THE RIGHT TO INSURANCE: MODERNITY AND PROSPECTS OF LEGAL ADJUSTMENT

The article raises issues of the evolution of legal relations in the sphere of the right to development in the conditions of the development of construction technologies and the complication of social relations. Legal relationships associated with the realization of the right to development change in connection with the development of construction technologies, complications of land ownership relations and modern urban development trends.

The concepts of development and the legal nature of the right to development are determined. The right to build on their land plot and the right to build on a foreign land plot are allocated. It is proved that the subjective right to development is not a constrained legal structure. The expansion of technological opportunities in the field of construction should be taken into account by the legislation. The prospect of building not only on the ground but also on water, underground, in the air, etc. should be explored and should get proper regulation in the legislation.

Key words: the right to development, the construction of water objects, superficiencies, the right to build on their land, the right to build on another's land.