

## ПРАВОВА ПРИРОДА ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА

Протягом останніх років у зв'язку з соціально-економічним розвитком України найпоширенішим видом будівництва в населених пунктах та поза їх межами стало капітальне будівництво. Паралельно із зазначеним процесом активно здійснюється реформування земельних відносин щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, яке, у свою чергу, породжує необхідність у врегулюванні нових відносин, пов'язаних з цивільним використанням земельних ділянок для потреб капітального будівництва.

Слід зазначити, що сьогодні сфера земельного капітального будівництва залишається поза увагою як законодавця, так і науковців. Як зазначив Г. Балук, «дослідження в будь-якій галузі науки - це дзеркало її стану, її досягнень і проблем... Знання того, що представляють собою наукові дослідження, які тенденції їх розвитку – не лише дозволяють оцінити нинішній стан, але й зазирнути в майбутнє».

Відтак, метою наукового дослідження є детермінація правової категорії «землі капітального будівництва», а також встановлення сутнісних ознак зазначеного поняття, що дасть, на нашу думку, змогу виокремити землі капітального будівництва як самостійну категорію земель.

Проаналізувавши чинне законодавство України, яке регулює відносини, користування, розпорядження та охорони земель, правовий режим яких залежить від належного до певної категорії, можна стверджувати, що сьогодні поняття «землі капітального будівництва» знаходиться поза межами правової регламентації. Натомість загальний порядок використання та охорони земель як природного ресурсу передбачений Земельним кодексом України (далі ЗК України) від 25 жовтня 2001 р. [1] та Законом України «Про охорону навколишнього природного середовища» від 25 червня 1991 р. [3]. Якщо вести мову про інші нормативно-правові акти, які виходять за межі земельного права, то легальне визначення дається лише поняттю «капітальне будівництво» крізь призму підрядних відносин у Господарському кодексі України (ст. 37) [2], як процес створення, розширення та реконструкції» в постанові Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державного фінансування капітального будівництва» від 27 грудня 2001 р. № 1764 [5], а також через критерії капітальності будівель, визначений в Єдиному класифікаторі житлових будинків залежно від житла та наявного інженерного обладнання, затвердженого наказом Держбуду України від 30 вересня 1998 р. № 215 [6].

Отже зважаючи на те, що землі капітального будівництва є новелою української юридичної теорії та практики, на нашу думку, необхідно встановити суть зазначеного поняття. Зокрема, вважаємо, що під землями капітального будівництва слід розуміти земельні ділянки з чітко встановленими межами, відведені відповідно до проекту землеустрою та

закріплені за землевласниками чи землекористувачами на підставі акта державної реєстрації цих прав, призначені для зведення капітальних будівель, їх реконструкції, реставрації, впорядкування існуючих суб'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств, установ, організацій у межах вимог, встановлених для категорій земель, до яких належать зазначені земельні ділянки.

Наведене визначення дає можливість виокремити особливі ознаки земель капітального будівництва, які дають змогу їх ідентифікувати і виокремити з-поміж інших передбачених законом категорій земель. До таких ознак, на нашу думку, можна віднести:

1). Землі капітального будівництва є складовою земель забудови. Отже, під землями забудови можна розуміти земельні ділянки, надані для будівництва нових об'єктів, реконструкції, реставрації та вчення інших дій, передбачених законом. Таким чином, землі капітального будівництва є складовою земель забудови, проте не всі землі забудови є землями капітального будівництва, оскільки останні містять не будь-які території, а земельні ділянки, надані для конкретної мети – зведення капітальних будівель;

2) цільове призначення земельних ділянок – використання для потреб капітального будівництва з врахуванням імперативних (обмеження, заборони) та диспозитивних (дозволи) засад, встановлених для тієї категорії земель, до якої належить ця земельна ділянка (наприклад зведення об'єкта капітального будівництва на землях сільськогосподарського призначення, в межах земель житлової та громадської забудови, на землях оборони тощо).

Ознака цільового призначення земель створює реальні підстави для виокремлення земель капітального будівництва в окрему категорію земель поряд із передбаченими ст. 19 ЗК України категоріями земель. Оскільки критерієм законодавчого поділу земель на категорії є їх цільове призначення, землі капітального будівництва використовуються з метою зведення нових капітальних будівель, їх реконструкції, реставрації тощо. Проте особливістю таких земель є те, що їхнє цільове використання повинно здійснюватися з дотриманням вимог, встановлених для тієї земельної ділянки, в межах якої здійснюється капітальне будівництво. Наприклад, використання земельної ділянки для потреб капітального будівництва в межах земель промисловості, енергетики, оздоровчого призначення тощо не може здійснюватися без обов'язкового дотримання норм, встановлених для кожної із зазначених категорій земель.

За земельним законодавством особа отримує земельну ділянку у власність чи користування і відповідно використовує її за цільовим призначенням для задоволення власних потреб у порядку, закріпленими главами 4, 14-16\1, 19-21 ЗК України, а правовою підставою виникнення таких правомоч-

ностей є державний акт на право власності чи право користування земельною ділянкою. Відтак плата за користування землею справляється згідно із Законом України «Про плату за землю».

Зокрема, об'єктом виступає земельна ділянка з чітко встановленими межами, відведена відповідно до проекту землеустрою для потреб капітального будівництва та надання у власність чи користування, що підтверджується актом державної реєстрації цих прав.

Щодо суб'єктного складу, то його особливості проявляються в наявності суб'єктів публічного та приватного права: органи державної влади та органи місцевого самоврядування, які надають земельні ділянки для потреб капітального будівництва, використовують такі земельні ділянки за призначенням, здійснюють контроль та нагляд у межах своєї компетенції, а також громадяни, юридичні особи, з-поміж яких виділяються власник земельної ділянки чи її користувач, замовник робіт щодо зведення капітальної будівлі, підрядна організація, яка власне і здійснює капітальне будівництво. Всі ці суб'єкти у процесі здійснення капітальних робіт користуються земельною ділянкою. Варто звернути увагу, що власником, користувачем, забудовником, підрядником можуть бути суб'єкти як приватного, так і публічного права.

Підставами виникнення, зміни та припинення правовідносин щодо використання земель для

капітального будівництва є набуття відповідних земельних ділянок у власність чи користування за цивільно-правовим договором, на умовах приватизації земельних ділянок, прийняття спадщини, внесення земельних ділянок їх засновниками до статутного фонду тощо (статті 81,82 ЗК України).

Отже, сьогодні стрімкий рух господарсько-економічних процесів вимагає чіткої регламентації правового режиму земель капітального будівництва. Таким чином, проведення дослідження дає змогу запропонувати визначення земель капітального будівництва як земельні ділянки з чітко встановленими межами, відведені відповідно до проекту землеустрою та закріплені за землевласниками чи землекористувачами на підставі акта державної реєстрації цих прав, призначені для зведення капітальних будівель, їх реконструкції, реставрації, впорядкування існуючих об'єктів містобудування, розширення та технічного переоснащення підприємств, установ, організацій у межах вимог, встановлених для тих категорій земель, до яких належать зазначені земельні ділянки.

Юрисконсульт АФ «Аналітик»  
**Сазонова Стелла Андріївна**  
af.analitik@yandex.ua

Увага! У журналі "Економіка. Фінанси. Право" №6'2014 допущена помилка. На стор. 3 замість "*Фази життєвого циклу інвестиційного рішення і методологія прийняття інвестиційних рішень*" має бути "*Фази життєвого циклу інвестиційного проекту і методологія прийняття інвестиційних рішень*".