

УДК 349.442'6

Тамара Рахнянська,аспірантка кафедри екологічного права юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка

ЗМІСТ ПРАВОВОЇ КАТЕГОРІЇ «ЗЕМЛІ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА»

Стаття присвячена дослідженню змісту правової категорії «землі капітального будівництва». На підставі аналізу похідних об'єктів, які належать до нерухомості, автором запропоновано визначення земель капітального будівництва з точки зору поресурсного підходу.

Ключові слова: будівля, забудова, споруда, об'єкти незавершеного будівництва, нерухомість, землі капітального будівництва.

Сучасна екологічна ситуація в Україні та світі — це дзеркало процесу та результатів антропоцентричної господарської діяльності індустріального суспільства. Оскільки діяльність у сфері капітального будівництва відзначається стрімкими темпами розвитку і є джерелом забруднення навколишнього природного середовища, це породжує необхідність адекватного і своєчасного законодавчого регулювання, що, в свою чергу, потребує належного правового регулювання використання земельних ділянок для зведення капітальних будівель саме з точки зору екологічного права. На наш погляд, це допомогло б змінити парадигму мислення на шляху до екологізації такої сфери господарювання, як капітальне будівництво, ввести в законодавчий обіг нові підходи до правового регулювання екологічного (зеленого) капітального будівництва, а також сприяло б реалізації принципу пріоритету вимог екологічної безпеки у сфері використання та охорони земель капітального будівництва.

Враховуючи вищезазначене, вважаємо, що на даному етапі розвитку українського державотворення та його трансформації на шляху до постіндустріального суспільства окремої уваги потребує питання правового режиму територій, які використовуються для капітальної забудови, з урахуванням еколого-правових засад. Проте для початку необхідно визначитися з сутністю такої категорії, як «землі капітального будівництва».

Зауважимо, що в науковій юридичній літературі правовий режим земель капітального будівництва не був окремим об'єктом дослідження. Разом із тим, теоретичним підґрунтям для проведення цього дослідження послужили праці вітчизняних та зарубіжних вчених у галузі земельного та екологічного права, а саме роботи Г. А. Аксеньонка, В. І. Андрейцева, О. П. Анісімова, Г. І. Балок, М. М. Бринчука, Н. Л. Ільїної, М. Д. Казанцева, М. І. Краснова, М. В. Краснової, П. Ф. Кулинича, А. М. Мірошніченка, В. В. Носіка, В. В. Петрова, В. І. Семчика, Ю. С. Шемшученка, М. В. Шульги та ін.

У зв'язку з цим метою даної статті є дослідження дефініції «землі капітального будівництва» з точки зору поресурсного підходу та співвіднесення його з іншими похідними поняттями.

На нашу думку, розгляд змісту правової категорії «землі капітального будівництва» слід розпочати з визначення таких понять, як «будівля», «споруда», «збудова», «капітальний», «будівництво», «капітальне будівництво».

На підставі викладеного, для коректного застосування термінологічних дефініцій доцільно визначитися з правовим навантаженням понять «будівля» та «споруда», оскільки в тлумачних словниках української мови названі категорії ототожнюються [1; 2], але водночас вони можуть мати різне змістовне навантаження. Так, в юридичній науковій літературі побутує думка, що «юридич-

ного значення розмежування понять «будівля» та «споруда» немає, оскільки законодавство не встановлює спеціальних правил правового регулювання залежно від віднесення об'єктів до «будівель» або «споруд» [3].

Однак у чинному законодавстві України категорії «будівля» та «споруда» не ототожнюються. Зокрема п. 2 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 р. № 1442 (далі — Національний стандарт № 2), будівлі розглядаються як «земельні поліпшення, в яких розташовані приміщення, призначені для перебування людини, розміщення рухомого майна, збереження матеріальних цінностей, здійснення виробництва тощо»; щодо споруд, то вони визначаються як «земельні поліпшення, що не належать до будівель та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо)». Таким чином, враховуючи підхід законодавця, а також зважаючи на доктринальні підходи, вважаємо, що поняття «будівля» і «споруда» відрізняються за своїм функціональним призначенням, тому в цьому науковому дослідженні вживається дефініція «землі капітального будівництва».

Щодо поняття «забудова», то в буквальному значенні цей термін розуміється як «спорудження будівель на якій-небудь ділянці» [4]. У вітчизняному законодавстві вказана категорія має більш розгорнуте визначення. Так, ч. 1 ст. 2 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. «забудова» розглядається як діяльність державних органів, органів місцевого самоврядування, юридичних та фізичних осіб, яка передбачає будівництво об'єктів, реконструкцію існуючої забудови та територій, збереження, створення та відновлення рекреаційних, природоохоронних, оздоровчих територій та об'єктів, ландшафтів, лісів, парків, скверів, окремих зелених насаджень, створення та розвиток інженерно-транспортної інфраструктури. Отже, якщо порівнювати дефініції «забудова» і «капітальна будівля», то, на нашу думку, слід зазначити, що поняття «забудова» є більш широким

і включає капітальні будівлі, проте не всі об'єкти забудови належать до об'єктів капітального будівництва.

Надалі розглянемо визначення дефініції «капітальне будівництво» в лексичному розумінні, а також з точки зору економіки та права. Відтак, хоча тлумачні словники і не надають буквального значення поняттю «капітальне будівництво», однак зі змісту термінів «капітальний» та «будівництво» очевидним є те, що це — зведення великогабаритних будівель (споруд) у спеціальних відведених місцях (на земельних ділянках), з приводу чого виникають, змінюються і припиняються певні суспільні відносини.

Слід зазначити, що чітке визначення поняття «капітальне будівництво» наводиться в економічних словниках [5; 6], аналіз яких дає можливість узагальнити, що з економічної точки зору під капітальним будівництвом розуміють вид будівництва, за допомогою якого здійснюється залучення капітальних внесків та інвестицій, створення нових та реконструкція існуючих основних фондів, що має важливе значення для господарського комплексу та держави.

Щодо сучасних словників у галузі юриспруденції (Великого енциклопедичного юридичного словника за ред. Ю. С. Шемшученка, Великого юридичного словника за ред. О. Я. Сухарьова, Юридичної енциклопедії за ред. Ю. С. Шемшученка та ін.) зауважимо, що в них відсутнє визначення поняття «капітальне будівництво». У зв'язку з цим звернемося до законодавчої бази, яка встановлює наступні підходи до поняття «капітальне будівництво»:

— *Господарський кодекс України* від 16.01.2003 р., яким капітальне будівництво розглядається через підрядні відносини (ст. 317);

— *постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державного фінансування капітального будівництва»* від 27.12.2001 р. № 1764, якою капітальне будівництво визначається як процес створення нових, а також розширення, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, об'єктів виробничого і невиробничого призначення, пускових комплексів;

— наказ Державної судової адміністрації України «Про затвердження Положення про порядок фінансування та здійснення робіт з капітального будівництва (придбання) та капітального ремонту приміщень судів, інших органів та установ судової системи» 31.12.2003 р. № 756, яким під капітальним будівництвом розуміється процес створення нових, а також розширення, реконструкція існуючих будівель судів, інших органів та установ судової системи.

Слід зазначити, що 01.10.2006 р. Міністерство будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України (нині — Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України) надало роз'яснення щодо визначення поняття «капітальне будівництво». Зокрема вказаний орган наголосив на тому, що в чинних будівельних нормах вищенаведене поняття відсутнє. Натомість у роз'ясненні Міністерства акцентується увага на Єдиному класифікаторі житлових будинків залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання, затвердженому наказом Держбуду України від 30.09.1998 р. № 215, відповідно до якого «класи за капітальністю визначаються для житлових будинків з терміном служби 30—150 років залежно від якості житла та наявного інженерного обладнання».

На наш погляд, для даного наукового дослідження важливим є питання співвідношення поняття «землі капітального будівництва» з категорією «нерухомість», оскільки, по-перше, це дасть змогу визначити, що саме входить до поняття «нерухомість», а по-друге, встановити, які види нерухомого майна можуть включатися до поняття «землі капітального будівництва».

У нормативно-правовій базі України склався уніфікований підхід до розуміння нерухомості та її обов'язкових ознак. Частиною 1 ст. 181 Цивільного кодексу України (далі — ЦК України) до нерухомих речей (нерухомості) віднесено земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

У Методичних рекомендаціях стосовно визначення нерухомого майна, що знаходиться на земельних ділянках, право власності на які підлягає державній реєстрації, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 14.04.2009 р. № 660/5, визначено дві ознаки нерухомої речі, які необхідно розглядати у сукупності, а саме: 1) це об'єкти, розташовані на земельній ділянці та нерозривно пов'язані із землею, тобто вони не можуть існувати без землі; 2) переміщення зазначених об'єктів є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

В юридичній літературі виділяють наступні родові ознаки нерухомості: стаціонарність (міцний фізичним зв'язок об'єкта нерухомості із землею поверхнею і неможливість його переміщення у просторі без фізичного руйнування і завдання шкоди, що робить об'єкт непридатним для подальшого використання); матеріальність (функціонування нерухомості у натурально-речовій та вартісній формах); довговічність (термін використання нерухомості практично вищий, ніж усіх інших товарів) [7].

Таким чином, для визнання рухомих речей (будівельних матеріалів та обладнання) об'єктами нерухомості та об'єктами капітального будівництва вони повинні змінити свій правовий режим, який безпосередньо залежатиме від правового режиму земельної ділянки.

Однак, проаналізувавши чинне законодавство України, можна констатувати, що в ньому сформулювався неоднозначний підхід до того, що саме слід відносити до об'єктів нерухомості. Буквальне тлумачення змісту ст. 331 ЦК України, якою закріплено порядок набуття права власності на новостворене майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) та об'єкти незавершеного будівництва, а саме частин 2 та 3, дає можливість зробити висновок, що об'єкт капітального будівництва набуває режиму нерухомості з моменту завершення будівництва (створення майна), оскільки до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).

Таким чином, за ЦК України кваліфікуючими ознаками щодо віднесення того чи іншого об'єкта до об'єктів будівельної нерухомості є, по-перше, міцний зв'язок із земельною ділянкою (ч. 1 ст. 181 ЦК України), а по-друге, прив'язка до реєстрації такого об'єкта (ч. 3 ст. 331 ЦК України). На підставі викладеного, в розумінні ЦК України об'єкти незавершеного капітального будівництва не належать до об'єктів нерухомості, оскільки це — будівельні матеріали й обладнання.

На нашу думку, такі норми законодавства є некоректними, тому в цьому відношенні раціональними є положення, встановлені п. 2 «Загальної частини» Національного стандарту № 2, за яким до об'єктів незавершеного будівництва належать будівлі, споруди або передавальні пристрої, які фактично не експлуатуються внаслідок того, що перебувають у недобудованому стані. Отже, визначальними ознаками таких об'єктів є: а) нероздільний зв'язок із земельною ділянкою («будівлі, споруди»); б) недобудований стан, у результаті чого фактична експлуатація цих об'єктів є неможливою.

На переконання С. Коваленка, об'єкт незавершеного будівництва як відповідний вид майна може бути охарактеризований так: це об'єкт матеріального світу; це об'єкт, який нерозривно пов'язаний із землею; до введення в експлуатацію має обмежене функціональне використання; має найвищу корисність як ціле або у складі цілого; складається з окремих будівельних матеріалів, змонтованих в єдину функціональну конструкцію; до фактичної державної реєстрації власник цього майна є фактично власником будівельних матеріалів; право власності на майно виникає з моменту державної реєстрації [8].

Отже, вважаємо, що об'єкти незавершеного будівництва є об'єктами нерухо-

мості (у тому числі капітальної), тому, що вони нерозривно пов'язані із землею, їхнє переміщення (демонтаж) є можливим лише у разі знесення таких об'єктів, у результаті чого відбувається їх знецінення. Таким чином, між об'єктами незавершеного капітального будівництва та земельними ділянками, на яких вони зведені, існує взаємозв'язок, оскільки правовий режим земельної ділянки поширюється на такий об'єкт і навпаки, правовий режим об'єкта незавершеного капітального будівництва поширюється на земельну ділянку. Внаслідок цього можна говорити, що правовий режим земель капітального будівництва включає в себе правовий режим об'єктів завершеної та незавершеної капітальної забудови.

Таким чином, на завершення зазначимо, що сферою нашого дослідження постають не будь-які будівлі, які зводяться на земельних ділянках, а капітальні будівлі (як завершені, так і незавершені), які завдають значний вплив на навколишнє природне середовище. У зв'язку з цим пропонуємо **землі капітального будівництва** розглядати 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 відповідно до вимог, передбачених нормами екологічного, земельного, цивільного та інших галузей права і в межах тих категорій земель, до яких належать зазначені земельні ділянки; земельні ділянки, на яких зведено об'єкти капітального будівництва.

ПРИМІТКИ

1. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і гол. ред. В. Т. Бусел. — К. ; Ірпін' : ВТФ «Перун», 2004. — 1440 с.
2. Куньч З. Й. Універсальний словник української мови. — Тернопіль : Навчальна книга. — Богдан, 2005. — 848 с.
3. Борщевський І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна [Електронний ресурс] / І. В. Борщевський. — Режим доступу : <http://www.knper.ru/?p=39>.

4. Великий тлумачний словник сучасної української мови / уклад. і гол. ред. В. Т. Бусел. — К. ; Ірпінь : ВТФ «Перун», 2004. — 1440 с.
5. Мочерний С. В. Економічний енциклопедичний словник : у 2 т. / С. В. Мочерний, Я. С. Ларіна, О. А. Устенко, С. І. Юрій ; за ред. С. В. Мочерного. — Л. : Світ, 2005. — 616 с.
6. Райзберг Б. А. Современный экономический словарь / Б. А. Райзберг, Л. Ш. Лозовский, Е. Б. Стародубцева. — 3-е изд., перераб. и доп. — М. : ИНФРА-М, 2001. — С. 380.
7. Кочин В. Про юридичний статус об'єктів самочинного будівництва в Україні / В. Кочин, А. Овчаренко // Юридичний журнал: аналітичні матеріали, коментарі, судова практика / МОН України ; НПУ ім. Драгоманова ; Ін-т політології та ін. — К., 2010. — № 8 (98). — С. 27—34.
8. Коваленко С. Об'єкти незавершеного будівництва: поняття та деякі особливості визначення вартості / С. Коваленко // Право України. Спецвипуск / Міністерство юстиції України ; Конституційний Суд України. — К., 2010. — № 11. — С. 282—289.

Рахнянская Тамара. Содержание правовой категории «земли капитального строительства».

Статья посвящена исследованию содержания правовой категории «земли капитального строительства». На основании анализа производных объектов, относящихся к недвижимости, автором предложено определение земель капитального строительства с точки зрения поресурсного подхода.

Ключевые слова: *здание, застройка, сооружение, объекты незавершенного строительства, недвижимость, земли капитального строительства.*

Rakhnianska Tamara. Content of legal category «lands of capital construction».

Article is devoted to research the content of the legal category «lands of capital construction». On the basis of the analysis of derivative objects belonging to the real estate, the author provides a definition of lands of capital construction in terms of natural approach.

Key words: *construction, building, objects of unfinished construction, real estate, lands of capital construction.*