

*Тамара Олегівна Рахнянська,  
студентка I курсу магістратури  
юридичного факультету  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка*

## **ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ ЗЕМЕЛЬ КАПІТАЛЬНОГО БУДІВНИЦТВА В УКРАЇНІ: ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ**

У правовому і економічному розумінні земля є ресурсом, який служить однією з основ діяльності людини, спільноти та суспільства в цілому. Якщо пов'язати ресурсність землі із тлумаченням людської діяльності, то з'являється можливість диференціювати земельний ресурс у понятійно-категоріальному вимірі. На сьогодні чинне земельне законодавство поділяє землі за критерієм основного цільового призначення на категорії. З-поміж існуючих категорій земель можна виділити окрему категорію – землі капітального будівництва.

Питанню використання, охорони, диференціації земель як об'єкта правового регулювання, в Україні присвячені праці багатьох дослідників, зокрема, В. Андрейцева, Т. Ковальчук, П. Кулініча, В. Носіка, О. Погрібного, В. Семчика, Н. Титової, М. Шульги та ін. Однак, у роботах фахівців питання виділення окремої категорії земель, такої, як землі капітального будівництва, ще не були належного висвітлення. Отже, це спонукає до подальших наукових пошуків у вирішенні поставленого завдання.

Проте, зауважимо, що в Україні наявна нормативно-правова база, яка регулює питання диференціації земель, включаючи і землі капітального будівництва. Її систему становлять: Земельний кодекс України (далі – ЗК України) від 25.10.2001 р., Закони України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р., «Про Генеральну схему планування території України» від 07.02.2002 р., «Про основи містобудування» від 16.11.1992 р., «Про охорону земель» від 19.06.2003 р., «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. та ін.

Метою даної статті є визначення поняття диференціації земель капітального будівництва, а також окремі правові аспекти, пов'язані з такою диференціацією.

Перш, ніж встановити поняття «диференціація земель капітального будівництва», вважаємо за необхідне визначитися з родовим поняттям «диференціація земель» та загальною категорією «диференціація».

Термін «диференціація» в перекладі з лат. *differentia*, з франц. *differentiation* означає поділ, розмежування [6, с. 398]. В юридичній літературі цей термін вживається в різних галузях права для виокремлення одних об'єктів правового регулювання від інших, а отже, для встановлення кожному з таких об'єктів специфічних правових режимів.

Науковці, які досліджують проблеми земельного права, під диференціацією земель зазвичай розуміють їх поділ на категорії за основним цільовим призначенням. Слід зазначити, що вирішення проблеми диференціації земель має прикладний аспект, результатом якого є вивчення умов і методів правильної, ефективної та раціональної людської діяльності. У сфері земельного права остання допомагає визначитися, який правовий режим є найбільш раціональним і ефективним для використання й охорони конкретної земельної ділянки.

Стосовно нашого підходу щодо диференціації земель капітального будівництва, як об'єкта правового регулювання, то тут слід зупинитися на розумінні таких особливостей:

– в основі диференціації повинен бути баланс суспільних інтересів між суб'єктами, які використовують земельні ділянки для капітального будівництва в межах окремої категорії земель, та іншими суб'єктами, які використовують ці землі для потреб, не пов'язаних з капітальним будівництвом. Як з однієї, так і з іншої сторони суб'єктами можуть виступати фізичні, юридичні особи, суспільство, держава в особі уповноважених органів;

– особливе цільове призначення земельних ділянок, які можуть знаходитися в межах земель іншого цільового призначення. Звідси, землі капітального будівництва можуть диференціюватися між собою як за ознакою територіального розташування, так і за ознакою правового режиму;

– на диференціацію земель капітального будівництва значною мірою впливає визначення форм власності на землю, що зумовлюють специфічний правовий режим існування земельних ділянок;

– сфера існування земель капітального будівництва регулюються нормами різних галузей

права, що повинно враховуватись під час їхньої диференціації.

Отже, диференціація земель капітального будівництва – це розподіл земельних ділянок на однорідні за своєю природою частини, призначених для зведення капітальних будівель, їх реконструкції, реставрації, впорядкування, а також розширення та технічного переоснащення підприємств, установ, організацій в межах вимог, встановлених для правового режиму тих категорій земель, до яких належать зазначені земельні ділянки.

Досліджуючи правові аспекти, пов'язані з диференціацією земель, включаючи землі капітального будівництва, слід зазначити, що законодавець України неоднозначно підходить до процесу диференціації земель в цілому, яка розглядається як:

а) поділ земель на категорії за основним цільовим призначенням (ст. 19), який здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування в межах їхньої компетенції. Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб здійснюється згідно з Постановою Кабінету Міністрів України від 11.04.2002 р.;

б) природно-сільськогосподарське районування земель (ст. 179), яке є складовою планування земель і передбачає поділ земель на природно-сільськогосподарські зони, природно-сільськогосподарські провінції, природно-сільськогосподарські округи, природно-сільськогосподарські райони, гірські природно-сільськогосподарські області (п. 2 Наказу Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель України» [4]);

в) зонування земель (ст. 180), що також є складовою планування земель і здійснюється «з метою визначення умов та обмежень використання території для містобудівних потреб у межах визначених зон» [2] (ч.1 ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності»).

Отже, можна побачити, що навіть на законодавчому рівні питання диференціації земель не містить однозначного і беззаперечного підходу, хоча мета всіх вищезазначених аспектів диференціації полягає у встановленні правового режиму земель для найбільш раціонального та ефективного їх використання і відтворення.

Потребує уваги в межах статті, диференціація земель капітального будівництва як об'єкта правового регулювання. Так, відповідно до ст. 19 ЗК України землі капітального будівництва можна диференціювати на категорії за *критерієм основного цільового призначення*. Проте, беручи до уваги зауваження В. Андрейцева щодо фактичного існування інших правових режимів земель, які не знайшли свого закріплення в нормах ЗК України [1, с. 60], серед них, на нашу думку, можна виділити землі капітального будівництва в межах земель культового (церковного) фонду, в межах земель космічного забезпечення, а також у межах земель державного матеріального резерву в разі наявності зведеної на них капітальної будівлі.

Землі капітального будівництва можна диференціювати за *критерієм територіального розташування*, що здійснюється шляхом процедури зонування земель. Зонування земель капітального будівництва полягає у створенні та розробленні планів допустимих видів капітальної забудови у межах окремих зон населеного пункту з метою раціонального розподілу та використання території. Зокрема, в межах населеного пункту землі капітального будівництва можна диференціювати на землі, призначені для розміщення об'єктів промисловості, енергетики, оборони, а також для зведення капітальних будівель в рекреаційних, оздоровчих зонах тощо.

За *критерієм форм власності* землі капітального будівництва розмежовуються, або диференціюються на такі види:

а) *землі капітального будівництва приватної форми власності*. Суб'єктами права власності виступають фізичні та юридичні особи (резиденти), а також іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб (нерезиденти), що можуть набувати право власності на земельні ділянки для зведення капітальних будівель чи для реконструкції, реставрації, впорядкування, розширення та технічного переоснащення капітальних будівель в порядку, визначеному законодавством. Необхідно зауважити, що не всі землі капітального будівництва можуть набуватися цими суб'єктами, оскільки потрібно враховувати цільове призначення земельної ділянки, частина якої відведена для потреб капітального будівництва, тобто правовий режим земельної ділянки в цілому;

б) *землі капітального будівництва публічної форми власності*, що:

– перебувають у державній власності. Зокрема, землі капітального будівництва в межах зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення

## Слово молодим

внаслідок Чорнобильської катастрофи, знаходяться виключно у власності держави. Це правило поширюється і на інші земельні ділянки, на яких розташовані капітальні будівлі, що знаходяться у виключній власності держави і на які поширюється спеціальний правовий режим (ст. 84 ЗК України);

– перебувають у комунальній власності (ст. 83 ЗК України). Реалізація територіальними громадами свого права на вказані землі є проблемною через відсутність розмежування земель державної і комунальної власності (існують лише правила п.12 «Перехідних положень» ЗК України) [3];

– перебувають у власності іноземних держав (наприклад, рішенням Київської міської ради № 350/3811 від 27.10.2005 р. затверджений продаж земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу будинків та споруд для розміщення дипломатичної місії Сполучених Штатів Америки в Україні в м. Києві [5]. Фактично США набули у власність земельну ділянку, призначену для потреб капітального будівництва, в межах земель житлової та громадської забудови).

Також сьогодні проблемним залишається питання щодо земель капітального будівництва, які перебувають у *колективній формі власності*. Хоча ЗК України не виділяє такої форми власності на землю, де-факто вона існує, так як згідно з указами Президента України щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки і паювання земель (від 10.11.1994 р., 08.08.1995 р., 03.12.1999 р.) паюванню підлягали лише сільськогосподарські угіддя, що перебували в колективній власності сільськогосподарських підприємств і організацій. Відтак, неврегульованими залишилися несільськогосподарські угіддя, у тому числі з розташованими на них об'єктами капітального будівництва.

Підсумовуючи, зробимо наступні висновки:

– диференціація в земельному праві – це явище багатоаспектне і до кінця не визначене ні законодавцем, ні науковцями. Диференціація земель капітального будівництва як складова диференціації земель характеризується неоднозначними підходами до регулювання земельних правовідносин в частині поділу земель за основним цільовим призначенням, за формами власності на землю, а також в частині поділу земель на території як результат планування;

– запропоноване власне визначення поняття «диференціація» земель капітального будівництва як розподіл земельних ділянок на однорідні за своєю природою частини, призначених для зведення капітальних будівель, їх реконструкції, реставрації, впорядкування, а також розширення та технічного переоснащення підприємств, установ, організацій в межах вимог, встановлених для правового режиму тих категорій земель, до яких належать зазначені земельні ділянки;

– щодо окремих правових аспектів диференціації земель капітального будівництва, виділено наступні: диференціація земель капітального будівництва за основним цільовим призначенням, за територіальним розташуванням в частині планування земель, а також за формами власності на землі. Зазначені складові диференціації визначають правовий режим земель капітального будівництва, який встановлює порядок використання й охорони таких земель, права та обов'язки власників земельних ділянок та землекористувачів, компетенцію органів державної влади та органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин у сфері належного використання земельних ресурсів, охорони навколишнього природного середовища та забезпечення екологічної безпеки.

## Список літератури:

1. *Андрейцев В. І.* Суверенній Україні – нову «Земельну Конституцію» (Концептуальні підходи до підготовки Кодексу законів України про землю) / В. І. Андрейцев // *Право України*. – 1999. – № 8. – С. 58-65.

2. *Закон України* «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17.02.2011 р. № 3038-VI // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua>.

3. *Земельний кодекс України* // *Відомості Верховної Ради України*. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27; *Відомості Верховної Ради України*. – 2010. – № 22-23. – Ст. 263.

4. *Наказ* Державного комітету України по земельних ресурсах «Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення природно-сільськогосподарського районування (зонування) земель» від 10.11.2004 р. № 366 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua>.

5. *Рішення* Київської міської ради «Про продаж земельної ділянки Сполученим Штатам Америки в Україні для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу будинків та споруд для розміщення дипломатичної місії Сполучених Штатів Америки в Україні та забезпечення її діяльності на вул. Танковій,

**Рахнянська Т. О. Диференціація земель капітального будівництва в Україні...**

4 у Шевченківському районі м. Києва» від 27.10.2005 р. № 350/3811 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.nau.ua>.

6. *Советский энциклопедический словарь* / Гл. ред. А. М. Прохоров. – М.: Сов. энциклопедия, 1986. – 1600 с.

**Рахнянська Т. О. Диференціація земель капітального будівництва в Україні: правове регулювання**

У статті визначено поняття диференціації земель капітального будівництва, а також розглядаються окремі аспекти правового регулювання диференціації зазначеної категорії земель.

*Ключові слова:* землі капітального будівництва, диференціація, правове регулювання.

**Рахнянская Т. О. Дифференциация земель капитального строительства в Украине: правовое регулирование**

В статье определено понятие дифференциации земель капитального строительства, а также рассматриваются отдельные аспекты правового регулирования дифференциации указанной категории земель.

*Ключевые слова:* земли капитального строительства, дифференциация, правовое регулирование.

**Rakhnianska T. Differentiation of capital building lands in Ukraine: legal regulation**

The article defines the concept of differentiation of land capital construction, as well as certain aspects of legal regulation of differentiation of this category of land.

*Key words:* land capital construction, differentiation, regulation.