

ВПЛИВ ПРИНЦИПІВ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА НА ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В УКРАЇНІ

УДК 349.41

Постановка проблеми. Правове регулювання суспільних відносин, пов'язаних зі становленням та розвитком ринку землі в Україні, передбачає поєднання як статичних, так і динамічних засад такого регулювання. При цьому, якщо мова йде про процес переходу права власності на земельні ділянки та земельних прав від одних суб'єктів до інших, то тут домінуюча роль належить динамічним засадам правового регулювання.

Разом з тим, не слід забувати і про статичні засади правового регулювання земельних ринкових відносин, у системі яких провідна роль належить принципам земельного права. Саме на базі останніх у рамках даної галузі права з найвищих позицій забезпечується правове регулювання.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Загальнотеоретичною методологічною основою принципів права в цілому є наукові дослідження, які здійснили теоретики держави і права Т.Г Андрусак, С. С. Алексєєв, О. І. Денісов, А. М. Колодій, В.О.Котюк, Є. В. Назаренко, А. Ю. Олійник, П. М. Рабінович, О.Ф. Скакун та інші.

Питання принципів земельного права України у тій чи іншій мірі досліджували А. І. Берлач, О. Г. Бондар, І. С. Будзилович, О.А. Вівчаренко, О. І. Заєць, Л. П. Заставська, В. К. Гуревський, І.І. Каракаш, М. Г. Ковтун, М.В. Краснова, П. Ф. Кулинич, Н.Р.Малишева, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. М. Пашенко, О. О. Погрібний, В. І. Семчик, А. М. Статівка, Н. І. Титова, В. І. Федорович, М. В. Шульга та інші.

Серед теоретичних розробок зарубіжних науковців у галузі земельного права варто зазначити праці Г. Ю. Бистрова, Г. А. Волкова, Р. К. Гусєва, Б. В. Єрофєєва, М. Д. Казанцева, М. І. Краснова, І. В. Павлова, М. О. Сиродосєва, В. С. Шелестова та інших.

Разом з тим, питання застосування галузевих та інституційних принципів земельного права України у сфері становлення та розвитку правового регулювання ринку земельних ділянок в Україні потребує окремого наукового дослідження.

Постановка завдання. Метою даної статті є висвітлення регулятивного впливу принципів земельного права України на становлення та розвитку ринку земельних ділянок в Україні.

Виклад основного матеріалу дослідження. Принципи земельного права – це вихідні засади, які визначають основні напрями розвитку земельного права, виражають сутність його норм та втілюються в діючому земельному законодавстві [1, с. 9]. Отже, всі без винятку земельно-правові норми регулюють земельні відносини. Виходячи з принципів земельного права, в т.ч. й відносини з приводу формування ринку землі в Україні. Саме тому при творенні правової бази для розвитку земельного ринку слід обов'язково виходити з принципів земельного права, які знайшли своє втілення в чинному Земельному кодексі України. Відповідно до ст. 5 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) до таких принципів належать:

а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва;

б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави;

в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;

д) забезпечення гарантій права на землю;

е) пріоритет вимог екологічної безпеки [2, с. 5].

На наш погляд, ці принципи мають бути викладені у ЗК України наступним чином:

а) поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу основного засобу виробництва і територіального базису;

- б) пріоритет вимог екологічної безпеки;
- в) забезпечення охорони і раціонального використання земель;
- г) забезпечення рівноправності суб'єктів земельних відносин;
- д) забезпечення гарантій прав на землю;
- е) невтручання держави в здійснення суб'єктами земельних відносин прав на землю [3, с. 288].

Поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва і територіального базису повинно максимально використовуватись при формуванні земельного ринку в Україні. Тут слід виходити з того, що земля виконує екологічну функцію (є природним об'єктом, на базі якого функціонують інші об'єкти навколишнього середовища – води, ліси, надра, флора і фауна), економічну функцію (земля як основний засіб виробництва) та соціальну функцію (є територіальним базисом для розселення та розміщення об'єктів соціальної інфраструктури), і відповідно до статті 14 Конституції України, є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [4, с. 5]. Якщо виходити з цих положень, то земля в такому розумінні не може бути визнана товаром на ринку в цілому. Ним може бути визначено окремі земельні ділянки, які мають певні кількісні і якісні характеристики, що якраз і властиво товару. Однак, крім оцінки земельної ділянки як основного засобу виробництва, виходячи з тих функцій, які виконує земля, при вчиненні різного роду угод із земельними ділянками, слід також враховувати наявність на них інших природних об'єктів (виконання земельною ділянкою екологічної функції) та розташування на земельних ділянках об'єктів соціальної інфраструктури (виконання соціальної функції) [5, с. 26]. Саме у цьому полягає врахування принципу поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва та територіального базису.

Застосування принципу пріоритетності вимог екологічної безпеки в процесі розвитку земельного ринку передбачає, що:

1) будь-яка земельна ділянка як товар повинна отримати висновок екологічної експертизи з питань, пов'язаних з її екологічним станом;

2) при переході земельної ділянки за угодою від одного суб'єкта земельного права до іншого відповідно переходять і обов'язки по забезпеченню її екологічної стабільності;

3) при експлуатації земельної ділянки, на якій знаходяться об'єкти з підвищеним екологічним ризиком для довкілля, землевласник чи землекористувач повинен забезпечувати екологічну безпеку на ній;

4) при переході земельної ділянки від одного суб'єкта до іншого її набувач має отримати від відчужувача земельної ділянки інформацію про екологічний стан останньої, а при необхідності – ініціювати проведення екологічної експертизи для визначення її екологічного стану.

Забезпечення охорони і раціонального використання земель перебуває у тісному зв'язку з принципом пріоритетності екологічної безпеки і передбачає наступне:

1) збереження цільового призначення земельної ділянки при переході права власності на неї;

2) забезпечення економічної ефективності земельної ділянки, покращення її родючості;

3) ефективне використання наявних на земельній ділянці природних ресурсів.

Забезпечення рівноправності суб'єктів земельних відносин означає, що на земельному ринку повинні діяти наступні правила:

1) забезпеченість однакових умов для набуття прав на землю (крім заборони іноземцям та їх об'єднанням набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення, що є цілком обгрунтованим);

2) забезпечення рівноправності при здійсненні земельних прав, що має передбачати скасування мораторію на відчуження земельних ділянок їх власниками і надання дозволу на укладення будь-яких угод із землею, що не суперечать чинному законодавству. Однак держава має встановити ціни, не нижче яких повинна здійснюватись реалізація земельних ділянок. Такі мінімальні ціни

повинні впливати з вартісної оцінки земель. Заборону укладати угоди на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення на користь іноземців доцільно зберегти як виняток з даного принципу;

3) створення однакових можливостей для захисту прав суб'єктів земельних відносин (при цьому права власників землі та права землекористувачів повинні охоронятися однаково) [6, с. 109]. Для забезпечення рівних умов для оптимального захисту суб'єктами земельних відносин своїх прав розгляд земельних спорів потрібно доручити виключно судам, керуючись принципом розподілу влад (ст. 6 Конституції України) та принципом поширення юрисдикції судів на всі правовідносини (ст. 124 Конституції України). Це також припинить затягування у процесі вирішення земельних спорів [7];

4) забезпечення рівності форм власності на землю, що передбачає створення однакових умов для розвитку державної, комунальної (муніципальної) та приватної власності на землю незалежно від режиму власності та форм господарювання на землі.

Принцип забезпечення гарантій прав на землю на шляху формування ринку землі в Україні має особливе значення, оскільки він покликаний забезпечити захист прав суб'єктів земельних прав та їх законних інтересів, що в свою чергу має сприяти стабільності земельних відносин, а отже — стабільному розвитку ринку землі в Україні. Тут можна виділити наступні види гарантій прав на землю:

1) профілактичні (превентивні) гарантії – покликані запобігати заподіянням збитків суб'єктам земельних прав. Прикладом такої гарантії може виступати заборона іноземцям та їх об'єднанням набувати у власність землі сільськогосподарського призначення з метою запобігання зосередженню цих земель у власності іноземців, оскільки земля є основним національним багатством України;

2) відновлюючі гарантії – полягають у відновленні стану земельної ділянки, що існував до порушення прав, у відшкодуванні заподіяних збитків і т.д.;

3) стимулюючі гарантії – вони передбачають, на думку М.В. Шульги, з одного боку, стимулювання, з іншого боку відповідаль-

ність (наприклад, з одного боку, стимулюється підвищення якості земельних ресурсів, з іншого боку, настає юридична відповідальність за забруднення земель хімічними, радіоактивними та іншими відходами) [8, с. 206].

Принцип невтручання держави в здійснення суб'єктами земельних відносин своїх правомочностей щодо землі виступає принципом ринкової економіки, що передбачає широку свободу суб'єктів земельних прав у виборі форм господарювання на землі. Однак це не означає, що держава самоусувається від втручання в земельні правовідносини, а навпаки, займає позицію стимулювання розвитку земельного ринку. Проте така позиція має обумовлюватись виключно інтересами самих суб'єктів земельних відносин та необхідністю подальшого вдосконалення даних відносин. Для цього держава повинна здійснювати наступні функції:

1) організаційну – організація передумов, сприятливих для розвитку земельних відносин та ринку землі (на основі прогнозування розвитку земельних відносин держава планує і організовує заходи, спрямовані на трансформацію форм господарювання на землі);

2) стимулюючу – стимулювання розвитку земельного ринку за допомогою цінової політики на земельні ресурси та сільськогосподарську продукцію, кредитування суб'єктів земельних відносин, залучення іноземних інвестицій в сільське господарство України;

3) фіскальну — створення гнучкої та ефективної системи оподаткування аграрних суб'єктів;

4) контрольну — встановлення змісту і порядку здійснення контракту за використанням та охороною земель; здійснення моніторингу земель; припинення прав аграрних суб'єктів на землю у випадках, передбачених законодавством; притягнення до юридичної відповідальності осіб, винних у порушенні земельного законодавства [9, с. 31]. Такими функціями має обмежуватись втручання держави в земельні правовідносини.

Висновки. Отже, з метою розвитку земельного ринку в Україні, розробку конкретних заходів слід здійснювати, виходячи з принципів земельного права як основоположних засад. При цьому дані заходи мають спрямовуватись у двох напрямках:

1) на об'єкт земельних відносин – землю та земельні ділянки, вплив на правове регулювання яких визначають принцип поєднання особливостей використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва і територіального базису. Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки щодо землі;

2) на суб'єктів земельних відносин та їх земельно-правовий статус, виходячи з принципу забезпечення охорони і раціонального використання земель, принципу забезпечення рівноправності суб'єктів земельних відносин, принципу забезпечення гарантій прав на землю, принципу невтручання держави в здійснення суб'єктами земельних відносин своїх правомочностей щодо землі, крім випадків, передбачених законодавством. Здійснюючи вплив на елементи земельних відносин (об'єкт, суб'єктів цих відносин та на їх правомочності, які становлять зміст земельних відносин) і виходячи при цьому з принципів земельного права, можна вдосконалити самі земельні правовідносини, логічно завершивши земельну реформу утвердженням на Україні земельного ринку.

1. Ковтун М. Г. *Земельне право: курс лекцій для студентів юридичних вузів та факультетів* / М. Г. Ковтун. – К.: Юмана, 2001. – 208 с.

2. *Земельний кодекс України від 25.10.2001* // *Голос України*. – 2001. – 20 листопада. – № 217-218. – С. 7-18.

3. Книш В. В. *Проблеми законодавчого закріплення принципів земельного права* / В. В. Книш // *Держава і право: Збірник наукових праць. Юридичні і політичні науки. – Випуск 16*. – К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2002. – С. 287 – 291.

4. Конституція України від 28.06.1996 зі змінами і доповненнями від 15.05.2014 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show>.

5. Андрейцев В. І. *Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: навчально-практичний посібник*. – К.: Істина, 1999. – 320 с.

6. Книш В.В. *Принцип забезпечення рівноправності суб'єктів земельних відносин* / В. В. Книш // *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України. Збірник наукових статей*. – Випуск IX. – Івано-Франківськ: Плай, 2002. – С. 109-113.

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

8. Шульга М. В. *Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях* / М. В. Шульга. – Харьков: Фирма «Консум», 1998. – 224 с.

9. *Земельне право: Підручник* / За ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулініна. – К.: Ін Юре, 2001. – 424 с.

Книш В. В. Вплив принципів земельного права на правове регулювання ринку земельних ділянок в Україні

У статті досліджено регулятивний вплив принципів земельного права України на процес становлення та розвитку ринку земельних ділянок в Україні. На думку автора, при створенні правової бази для розвитку земельного ринку слід обов'язково виходити з принципів земельного права, які знайшли своє втілення в чинному земельному законодавстві України. При цьому регулятивний вплив принципів має спрямовуватись на об'єкт земельних відносин – землю та земельні ділянки, а також на суб'єктів земельних відносин та їх земельно-правовий статус.

Ключові слова: принципи, принципи права, принципи земельного права, галузеві принципи земельного права, ринок землі, ринок земельних ділянок.

Кныш В. В. Влияние принципов земельного права на правовое регулирование рынка земельных участков в Украине

В статье исследованы регулятивное воздействие принципов земельного права Украины на процесс становления и развития рынка земельных участков в Украине. По мнению автора, при создании правовой базы для развития земельного рынка следует обязательно выходить из принципов земельного права, которые нашли свое воплощение в действующем земельном законодательстве Украины. При этом регулятивное влияние принципов должно направляться на объект земельных отношений – землю и земельные участки, а также на субъекты земельных отношений и их земельно-правовой статус.

Ключевые слова: принципы, принципы права, принципы земельного права, отраслевые принципы земельного права, рынок земли, рынок земельных участков.

Knysh V. V. Influence of the principles of landed law on the juridical regulation of land market in Ukraine.

According to the author, the legal regulation of social relations associated with the formation and development of the land market in Ukraine, provides for a combination of both static and dynamic foundations of such regulation. At the same time, if we are talking about the process of transfer of ownership of land and land rights from one subject to another, the dominant role belongs to the dynamic principles of legal regulation.

At the same time, we should not forget about the basics of static legal regulation of land market relations, which are already the leading role belongs to the principles of the land rights. It is based on the latest in the framework of this branch of the law of the highest positions provided by the legal regulation.

In order to develop the land market in Ukraine, according to the author, the development of specific measures should be implemented, based on the principles

of land rights as fundamental principles. At the same time, these measures should be addressed in two ways: 1) the object of land relations - land and land, the impact on the legal regulation which determine the characteristics of the principle of combining the use of land as a natural resource, the basic means of production and territorial basis. The principle of the priority of environmental safety requirements with respect to ground; 2) on the subjects of land relations and land and legal status, on the basis of the principle of the protection and rational use of land, the principle of the equality of subjects of land relations, the principle of guaranteeing rights to land, the state of non-intervention principle in the implementation of the subjects of land relations of their powers on earth, except as required by law. Exerting influence on the elements of land relations (object, the subjects of these relations and their powers that make up the content of land relations), and basing itself on the principles of land rights can improve land relations themselves, logically completed the land reform in Ukraine approval of the land market.

Keywords: principles, principles of law, principles of land law, land branch principles of law, land market, land areas market.

Кобецька Н.Р.

ЛІЦЕНЗУВАННЯ І ВИДАЧА ДОЗВОЛІВ ЯК ЗАСОБИ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ПРИРОДНИХ РЕСУРСІВ

УДК 346.7/349.6:504.062.2

Постановка проблеми. Більшість природних ресурсів перебуває у режимі права власності Українського народу, повноваження якого реалізують органи державної влади і органи місцевого самоврядування. Саме тому відносини використання природних ресурсів виникають, як правило, на підставі адміністративного акту державного органу. Дозволи, як різновиди таких актів, мають пріоритетне значення і у системі юридичних фактів, з якими пов'язане виникнення відносин використання природних ресурсів, і у системі правових засобів регулювання відносин природокористування та є елементами адміністративно-правового режиму регулювання охорони довкілля і раціонального використання природних ресурсів. Від досконалості дозвільної системи, дозвільних процедур на пряму залежить ефективність правового механізму регулювання природокористування.

Стан дослідження. У науковій літературі широко представлені дослідження дозвільної системи як складової адміністратив-