

гану виконавчої влади і (чи) органу місцевого самоврядування на будівництво. Прилюдні торги повинні бути проведені у двомісячний строк з дня одержання спеціалізованою організацією заявки державного виконавця на їх проведення. Порядок проведення прилюдних торгів визначається законом.

З огляду на викладене можна зробити загальний висновок про те, що земельні торги — це врегульований нормами чинного земельного, цивільного законодавства, а також локальними нормативно-правовими актами органів державної влади та місцевого самоврядування порядок відчуження на конкурентних засадах суб'єктам підприємницької діяльності вільних від будівель і споруд земельних ділянок під забудову шляхом проведення аукціону, конкурсу. Оскільки Земельний кодекс визначає загальні засади проведення земельних торгів, доцільно було б розробити і прийняти спеціальний закон про основні засади проведення земельного аукціону і конкурсу.

---

*Т. В. Лісова*, аспірант кафедри екологічного права Національної юридичної академії України імені Ярослава Мудрого

## Правові питання землеустрою та його принципи

---

У юридичній літературі термін «принцип» тлумачать як основоположні засади, ключові ідеї, які визначають та виражають сутність права в цілому, галузі, підгалузі права, складних і простих правових інститутів та підінститутів. На думку професорів А. В. Малько та М. І. Матузова, правові принципи відображають закономірності суспільного розвитку, потреби суспільства<sup>1</sup>. Їх думку поділяє В. Н. Хропанюк, котрий вважає правові принципи вихідними положеннями, які юридично закріплюють об'єктивні закономірності суспільного життя<sup>2</sup>.

Принципи не тільки вбирають в себе найбільш характерні риси правових утворень, але й визначають їх юридичну сутність. Вони пронизують усі юридичні норми, є основою всієї правової системи держави. Звідси випливає їх суттєва роль у сфері регулювання суспільних відносин, юридичної практики. Чітке та суворе виконання правових вимог є одно-

---

© Лісова Т. В., 2002

<sup>1</sup> Теория государства и права / Под ред. А. В. Малько, Н. И. Матузова. — М.: Юрист, 1997. — С. 149.

<sup>2</sup> Хропанюк В. Н. Теория государства и права. — М.: Дабахов, Ткачев, Димов, 1995. — С. 215.

часно й безпосередньою реалізацією закладених у праві принципів. Саме вони служать фундаментальною основою правильного застосування юридичних норм, винесення обґрунтованих рішень. Принципи права можуть безпосередньо закріплюватися в юридичних нормах або складати саму правову матерію. Найбільш характерними і суттєвими рисами правових принципів є те, що, по-перше, вони об'єктивно обумовлені сутністю суспільних відносин; по-друге, не можна визначити їх сутність щодо тієї чи іншої правової системи, не враховуючи соціально-економічні умови, структуру та зміст діяльності державної влади, засади побудови та функціонування всієї політичної системи суспільства; по-третє, вони забезпечують узагальнене закріплення засад суспільного устрою, однакове формулювання правових норм та їх вплив на суспільні відносини як шляхом правового регулювання, так і іншими видами правового впливу; по-четверте, враховуючи суспільний розвиток, система принципів може змінюватися, вона повинна бути мобільною. В умовах здійснення земельної реформи на перший план виходять такі принципи: рівноправність усіх суб'єктів у земельних відносинах, пріоритет екологічного благополуччя навколишнього середовища в процесі використання земель, цільове і раціональне використання земель, державний контроль за використанням та охороною земель, гарантії прав власників земельних сертифікатів.

Чинний Земельний кодекс України закріпив ряд принципів земельного законодавства, але, на жаль, жоден із них не стосується такого важливого інституту земельного права, як землеустрій. Таке положення може бути виправлене при розробці проекту Закону «Про землеустрій» та прийнятті його Верховною Радою України. Саме в цьому законі було б доцільним визначити ряд його принципів — основоположних засад, головних ідей, яким властива універсальність та які відображають сутність землеустрою.

Відомо, що існують три головних види правових принципів: загальноюридичні, спеціально-галузеві і міжгалузеві. Перші визначають найбільш суттєві риси права в цілому, його зміст та особливості як регулятора усієї сукупності суспіль-

них відносин. Вони поширюються на усі правові норми та з однаковою силою діють у всіх галузях права незалежно від характеру та специфіки врегульованих ними суспільних відносин. До них, зокрема, належать: принцип єдності юридичних прав та обов'язків, рівності усіх перед законом, демократизму, соціальної волі, законності, відповідальності за вину та ін. Інші принципи з наведеної класифікації виражають особливості деяких споріднених галузей права. Одночасно на ці галузі права в повному обсязі поширюються й загальні правові принципи. Вони знаходять свій вияв у кожній галузі права й інтегруються в міжгалузеві та галузеві принципи, які характеризують найбільш суттєві риси конкретної галузі права.

Зважаючи на викладене, принципи землеустрою слід вважати принципами інституту земельного права. Саме вони враховують певні специфічні ознаки у регулюванні відповідного різновиду екологічних відносин. Проте слід зазначити, що усі дії, пов'язані із землеустроєм, повинні спиратися не лише на специфічні принципи землеустрою, а й на загальноюридичні, галузеві (принципи екологічного права) й підгалузеві (принципи земельного права).

Таким чином, землевпорядні дії повинні ґрунтуватися, по-перше, на принципах Основного Закону нашої держави — Конституції України. Вона має найвищу юридичну силу, її норми є нормами прямої дії, закони та інші нормативно-правові акти повинні прийматися на основі Конституції України та їй відповідати. Слід зазначити, що конституційні принципи, відтворені в Земельному кодексі України та інших нормативно-правових актах про землю, трансформуються в загальноправові принципи, серед яких можна виокремити: рівноправність усіх суб'єктів у земельних відносинах, встановлення плюралізму усіх форм власності на землю, спеціальне регулювання земельних відносин, поєднання прав і обов'язків землевласників і землекористувачів, державний захист і гарантування земельних прав фізичних і юридичних осіб та держави.

Отже, принципи здійснення землеустрою можуть бути як конституційними, так і загальноправовими. Як було зазначено раніше, інститут землеустрою є підгалуззю земельного права, яка у свою чергу є галуззю екологічного права. Саме тому

вчинення землевпорядних дій повинно спиратися як на принципи земельного права (пріоритет екологічного благополуччя навколишнього середовища в процесі використання земель; цільове і раціональне використання земель; державний контроль за використанням та охороною земель; встановлення особливого правового режиму земель відповідних категорій та ін.), так і на принципи екологічного права. Серед принципів екологічного права на перший план виходять: правове забезпечення досягнення гармонійної взаємодії суспільства і природи, правове забезпечення цільового, раціонального й ефективного використання природних ресурсів усіма суб'єктами, пріоритетності екологічних вимог тощо.

На підставі аналізу сутності сучасного землеустрою спеціалістами в галузі землевпорядкування було розроблено наукову «Концепцію розвитку і вдосконалення землеустрою». У вказаній Концепції вони теж наголошують на необхідності розробки принципів землеустрою, які впливають із ролі землі у суспільному виробництві<sup>1</sup>.

Видається, що в майбутньому законодавстві про землеустрій було б доцільним передбачити принципи, які можна систематизувати та класифікувати за певними ознаками. Так, залежно від характеру використання земель можна виокремити:

а) загальні принципи для сільськогосподарського і несільськогосподарського використання земель: дотримання земельного законодавства; забезпечення реалізації державної політики щодо використання земель, відповідно до якої земельні ділянки мають використовуватися найбільш ефективно за цільовим призначенням без втрат корисних властивостей і погіршення стану навколишнього середовища; створення територіальних та екологічних умов щодо реалізації суб'єктами землеустрою суб'єктивних прав на земельні ділянки; досягнення комплексності розвитку території; документальне закріплення положень щодо організації використання земельної ділянки; забезпечення збагачення естетичних властивостей ландшафтів у процесі використання земель; мак-

<sup>1</sup> *Новаковський Л. Я., Третяк А. М.* Основні положення концепції розвитку земельної реформи в Україні. — К.: Інститут землеустрою УААН, 2000. — С. 87.

симальне врахування конкретних природно-економічних і соціальних умов та екологічних вимог при забезпеченості збереження та поліпшення навколишнього середовища, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності сільськогосподарських земель, встановленні режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, обмеження негативного впливу господарської діяльності на природні ресурси та ін.;

б) принципи землеустрою в галузі сільськогосподарського використання земель: пріоритетність сільськогосподарського використання земель їх власниками та землекористувачами; недопустимість вилучення для несільськогосподарських потреб особливо цінних земель, а також земель, що мають особливий статус охорони;

в) принципи землеустрою в галузі несільськогосподарського використання земель: організація земель територій населених пунктів зі створенням необхідних умов для проживання населення, ефективного функціонування виробничої та соціальної інфраструктури.

Принципи землеустрою можна також класифікувати і за іншими підставами. Так, самостійне місце посідають ті принципи землеустрою, на які спираються загальнодержавні та галузеві заходи, а також які виступають загальними як для загальнодержавних заходів, так і для галузевих. Отже, загальними принципами в цьому випадку є: дотримання земельного законодавства; досягнення комплексності розвитку територій. Принципи загальнодержавних заходів: створення територіальних та еколого-економічних умов щодо реалізації суб'єктами землеустрою прав на земельні ділянки; документальне закріплення положень щодо організації використання земельної ділянки; недопустимість вилучення для несільськогосподарських потреб особливо цінних земель, а також земель, що мають особливий статус охорони. До принципів галузевих заходів слід віднести: забезпечення реалізації державної політики щодо цільового, ефективного та раціонального використання земель без втрат корисних властивостей і погіршення стану навколишнього середовища; пріоритетність сільськогосподарського використання земель;

забезпечення збагачення естетичних властивостей ландшафтів; організація земель територій населених пунктів зі створенням належних умов для проживання населення, ефективного функціонування виробничої та соціальної інфраструктури; максимальне врахування конкретних природно-економічних і соціальних умов та екологічних вимог за умови забезпеченості збереження та поліпшення навколишнього середовища, охорони земельних ресурсів і відтворення родючості ґрунтів, продуктивності сільськогосподарських земель, встановленні режиму природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, обмеження негативного впливу господарської діяльності на природні ресурси та ін.

Відомо, що мета землеустрою визначається відповідними напрямками його проведення, згідно з якими теж можна систематизувати принципи землеустрою. Так, принципами раціонального використання земель є: забезпечення реалізації державної політики у сфері використання земель; створення територіальних та еколого-економічних умов щодо реалізації суб'єктами землеустрою прав на земельні ділянки; досягнення комплексності розвитку території та ін.

Значення принципів землеустрою важко переоцінити. Вони є тими засадами, головними ідеями, які відображають сутність землеустрою в Україні, забезпечують узагальнене закріплення засад суспільного устрою, однакове формулювання правових норм та їх вплив на суспільні відносини шляхом правового регулювання та інших видів правового впливу.

---

**В. В. Ситнік**, викладач Харківського державного педагогічного університету ім. Г. С. Сковороди

---

## **ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ГАРАНТІЙ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ СУБ'ЄКТІВ**

---

У процесі розбудови демократичної, соціальної, правової держави основна роль відводиться забезпеченню прав і свобод громадянина, чие життя, здоров'я, честь і гідність, недоторканність і безпека визнаються Конституцією України як найвища цінність.

Серед визначених законом прав і свобод людини і громадянина самостійне місце посідають екологічні права, до яких належать і земельні.

Забезпеченню земельних прав громадян покликаний слугувати новий інститут гарантій земельних прав, закріплений у Розділі V Земельного кодексу України. В основу цього інституту покладене принципове положення Конституції України про людину, її права і свободи, як пріоритетні соціальні цінності. Безумовно, що всі ці права і свободи повинні охоронятись державою. Відповідно до ст. 13 Основного Закону України, держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності та господарювання. Згідно з ч.1 ст.152 Земельного кодексу України (далі — ЗК України) усі суб'єкти — носії права власності на землю, чи землекористувачі, рівні перед зако-