

уществует очень много неучтенных средств, сосредоточенных на руках у населения, в том числе и самого бедного.

Тем не менее, насколько мне известно, «вброс» на рынок неучтенных активов и дополнительных денежных средств вызывает инфляционные и прочие не всегда позитивные процессы в экономической системе, что может вызвать ее разбалансированность.

Кроме того, следует принять во внимание позицию самих держателей сельскохозяйственной земли – крестьян. За них все это время говорили: политики, юристы, экономисты, эксперты, но не они сами. В конечном итоге, снятие моратория даст им возможность решить юридическую судьбу своих участков (продать или не продать).

Следующий аспект – культурно-идеологический, его тоже нужно принимать во внимание. Для многих украинцев «земля» – это символ. И это очень важно. Но нужно рассуждать трезво: государственный суверенитет сохраняется и в отношении земель, принадлежащих даже иностранным юридическим и физическим лицам. А вот вопрос возможности и порядка допуска на рынок сельскохозяйственных земель иностранных игроков следует решать отдельно в законодательном порядке и это тоже должно стать предметом широкого обсуждения.

Боязнь агрохолдингов, латифундий и обнищания крестьян – проблема во многом надуманная. Никто не запрещает продавать квартиру или дом в селе и это не означает, что все бабушки и дедушки их продадут, не оставив своим наследникам ничего.

Суммируя, можно предположить, что отказ от моратория – позитивная идея. Конечно, воплощать ее следовало еще до того, как у государства «закончились деньги». В наших же условиях, в угоду скорейшему запуску рынка и сбора соответствующих дивидендов (а обещают до сотни миллиардов долларов выгод) нельзя забывать обо всех существенно раздутых, но все же «НО».

Санніков Д.В.,

Національний юридичний університет

імені Ярослава Мудрого,

асистент кафедри земельного та аграрного права,

кандидат юридичних наук

ДО ПИТАННЯ ЕФЕКТИВНОСТІ ПРАВОЗАСТОСУВАННЯ У ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИНАХ

Жодних сумнівів не викликає динамічний характер відносин, що виникають між власниками, користувачами земельних ділянок, державою та територіальною громадою. Як слід, право, що виступає регулятором зазначених відносин, також має динамічний характер. Тобто, будь-які зміни у структурі земельних відносин завжди мають своє оперативне та своєчас-

не відображення, що полягає у відповідній нормотворчій діяльності. Таким чином право також завжди динамічне.

Останнім часом законодавча практика йде таким шляхом, за якого новими нормами права регулюються відносини, які ще проходять процес становлення, або приймаються норми, якими врегульовуються відносини, що вже існують. При цьому суттєво змінюється характер елементів правовідносин. Досить часто це стосується, перш за все, змісту земельних правовідносин, тобто обсягу прав та обов'язків їх суб'єктів. Дещо рідше змінюється суб'єктний склад тих чи інших відносин, що виникають у сфері використання земель. Це притаманно, в основному, відносинам у сфері охорони земель, контролю за їх використанням, розпорядження землями державної власності.

Проте, говорити про зміну суб'єктного складу тільки так званих земельно-адміністративних відносин як результату сучасної нормотворчості, наряд чи доречно. Достатньо згадати лише розвиток відносин, пов'язаних із реалізацією права постійного землекористування. Якщо до прийняття у 2001 році Земельного кодексу, коло суб'єктів постійного землекористування було надзвичайно широким, то вже у прийнятому нормативно-правовому акті їх перелік був значно звужений. Не можливо однозначно висловитися з приводу саме такої регламентації відносин, що на момент змін у їх нормативному регулюванні, були сформованими, виникали та змінювалися. Але, зважаючи на характер змін законодавства та недоліки їх введення у дію, цілком можливо стверджувати, що законодавча техніка та інструментарій реформування земельних відносин були вибрані не зовсім вдало.

Перш за все слід зазначити, що при створенні нових норм законодавства, перевага надається прийняттю норм матеріального права. Так, наприклад, повертаючись до постійного землекористування, стаття 92 Земельного кодексу України встановлює перелік суб'єктів, яким надано право постійного землекористування. При цьому, п.6 Перехідних положень Земельного кодексу – це єдина умовно-процесуальна норма, яка хоч якось спрямована на реалізацію нових вимог до суб'єктного складу. Проте, зважаючи на складний характер правовідносин, що розглядаються, на їх широку розповсюдженість на час початку їх нової регламентації, законодавцю, при розробці нормативно-правового акту та його прийняття, слід було більше уваги приділити саме правовому прогнозуванню. Уявляється, що саме так можливо було передбачити визнання таким, що не відповідає Конституції, зазначеного пункту 6 Перехідних положень. На реалізацію вимог ст. 92 Земельного кодексу України було б доцільно розробити спеціальний порядок, відповідно до якого всі інші суб'єкти, які не увійшли до виключного переліку, статті, що наведена, мали б привести своє землекористування у відповідність до вимог цього нормативно-правового акту. Замість цього процес нормотворення пішов шляхом фактичного породження нових відносин, замість тих, що вже існують.

Але, проблеми оформлення належним чином права постійного землекористування громадянами має своє продовження й за умови припинення дії п. 6 Перехідних положень Земельного кодексу. Йдеться, зокрема, про перехід прав на земельну ділянку, яка знаходиться у постійному користуванні, при продажі житлового будинку або іншої нерухомості. Дійсно, ст. 120 передбачає, що при припиненні прав на нерухомість, права на земельну ділянку також припиняються і виникають вже для нового власника нерухомості. При цьому, коли йдеться про право користування, то воно для нового власника виникає в тих же обсягах, як і для попереднього. Але виникає питання стосовно можливості вважати положення статті 120 Земельного кодексу України порядком, достатнім для належної реалізації матеріальних земельно-правових норм. Уявляється, що в даному випадку доречніше було б більше регламентувати алгоритм дій суб'єктів правовідносин.

Знову ж таки, звернемося до прикладів. Припустимо, що фізична особа відчужує за договором купівлі-продажу житловий будинок садибного типу, але право власності або право оренди на відповідну земельну ділянку в неї не оформлене. Ситуація така вважається досить розповсюдженою, оскільки значна кількість присадибних земельних ділянок була надана громадянам у постійне користування для будівництва та обслуговування житлових будинків ще за радянських часів. На початку 90-х років ХХ століття громадяни оформили право власності тільки на житлові будинки, залишивши земельні ділянки без уваги та продовжуючи їх використання у тому ж самому обсязі, що й був раніше. Слід наголосити, що жодних заборон на це законодавство не містило. Таким чином, для відчуження відповідного житлового будинку власникові будинку необхідний, відповідно до вимог законодавства, лише кадастровий номер земельної ділянки.

Оскільки при відчуженні житлового будинку, в даному випадку, відповідно до ч.2 ст. 120 Земельного кодексу України, набувачеві переходить право постійного користування земельною ділянкою, то постає питання його належного виникнення. Виникнення права на земельну ділянку, за загальним правилом, вважається таким, що відбулося, з моменту його державної реєстрації. З цього моменту з'являється можливість говорити про недосконалість правового регулювання процедурних відносин у сфері, що розглядається. Це викликано тим, що набувач прав на земельну ділянку при спробі зареєструвати належне йому право, не зможе цього зробити. Причиною цього виступатиме відсутність можливості Державної реєстраційної служби виконати реєстрацію такого права. Керуючись положеннями діючого законодавства, Державний реєстратор не має можливості зареєструвати право постійного землекористування за суб'єктом, який не зазначений у ст. 92 Земельного кодексу України. Єдиним шляхом вирішення висвітленої проблеми вважається звернення набувача прав до суду із відповідним позовом про захист невизнаного права.

Ситуація значно спростилася би у разі належної регламентації процедурних відносин, які виникають в даному випадку. Проте, відсутність належним чином регламентованих процедур у земельному законодавстві, нажалі, не виключення. На рівні закону більш-менш детально врегульовані деякі процедури, але більшість з тих, що існують, регламентуються, переважно, підзаконними нормативно-правовими актами. Знову ж таки, важко однозначно висловитись з цього приводу. З одного боку, за відсутності регламентації земельно-правових процедур законами, наявність підзаконних нормативно-правових актів надає змогу для виникнення, зміни та припинення цих відносин за правилами, а не шляхом застосування аналогії права і закону, що також, доречі, не завжди можливе. З другого боку, за сферою дії підзаконні нормативно-правові акти, найчастіше розповсюджуються на орган державної влади або місцевого самоврядування, що їх приймав. Це ставить під сумнів їх використання при регулюванні відносин між суб'єктами, які не мають відношення до такого органу. Крім того, у випадках застосування підзаконних нормативно-правових актів, прийнятих для регулювання схожих за характером процедур, можлива неоднакова реалізація матеріальних норм різними суб'єктами, тільки з тієї причини, що кожен з органів державної влади або місцевого самоврядування по-різному ту саму норму тлумачить.

Уявляється, що розробка і прийняття спеціального закону, яким хоча б закладалися основи нормативного регулювання процедурних відносин, значно спростило б ситуацію, що склалася на сьогодні. Таким чином, питання наявності єдиного закону, присвяченого комплексному регулюванню процедурних земельних відносин, в умовах постійного розвитку як самих земельних правовідносин, так і законодавства, яким вони регулюються, уявляється актуальним і потребує подальшого розвитку.

*Федчишин Д.В.,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого,
аспірант кафедри земельного та аграрного права*

ЩОДО БЛАГОУСТРОЮ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ

Землі, що використовуються для громадської забудови, є важливими територіями для розвитку середовища поселень. Вони є територіальним та операційним базисом життєдіяльності громадян та функціонування юридичних осіб, які проживають у містах та інших населених пунктах.

Забудова території в межах земель громадської забудови започатковується та здійснюється шляхом розміщення об'єктів нежитлового будівництва. Власник або користувач може здійснювати громадську забудову лише за умови використання земельної ділянки відповідно до вимог місто-

будівної та землепорядної документації, додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил. Вона допускається лише у випадках, коли повністю узгоджується із цільовим призначенням земельної ділянки та містобудівною документацією.

Після закінчення будівництва власники та землекористувачі забудованих земельних ділянок зобов'язані здійснювати їх благоустрій. Під благоустроєм населених пунктів в Законі України «Про благоустрій населених пунктів» [1] розуміється комплекс робіт з інженерного захисту, розчищення, осушення та озеленення території, а також соціально-економічних, організаційно-правових та екологічних заходів з покращання мікроклімату, санітарного очищення, зниження рівня шуму та інше, що здійснюються на території населеного пункту з метою її раціонального використання, належного утримання та охорони, створення умов щодо захисту і відновлення сприятливого для життєдіяльності людини довкілля.

Інститут благоустрою населених пунктів досліджувався в юридичній літературі неодноразово. Так, А.І. Ріпенко розглядає цей інститут крізь призму його міжгалузевого характеру та комплексності. Автор зазначає, що до складу цього інституту права входять норми земельного, екологічного, адміністративного, господарського, цивільного фінансового, трудового та деяких інших галузей права. Він також виділяє субінститут благоустрою територій у складі комплексного інституту благоустрою населених пунктів, який вміщує земельно-правові та еколого-правові норми, що регулюють відносини стосовно раціонального використання земель житлової та громадської забудови та інших земель, які знаходяться в межах населених пунктів [2, с. 8]. Однак уявляється, що доцільніше було б виділити декілька субінститутів благоустрою в залежності від цільового призначення відповідних земельних ділянок, зайнятих, наприклад, громадською забудовою, житловою забудовою, об'єктами промисловості, транспорту, що знаходяться в межах населених пунктів. Це зумовлено тим, що в залежності від характеру розташованих будівель і споруд на відповідних земельних ділянках різняться і форми здійснення благоустрою.

Згідно зі ст. 23 Закону України «Про благоустрій населених пунктів», до об'єктів благоустрою земель громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, на яких розміщені громадські будівлі та споруди, інші об'єкти загального користування. Благоустрій території громадської забудови здійснюється з урахуванням вимог використання цієї території відповідно до затвердженої містобудівної документації, правил благоустрою території населеного пункту, а також установлених будівельних норм, державних стандартів, норм і правил.

Закон визначає організаційні вимоги до здійснення благоустрою, права і обов'язки власників і користувачів земельними ділянками земель громадської забудови у сфері благоустрою населених пунктів, регулює порядок здійснення контролю, встановлює відповідальність за порушення законодавства в цій сфері. Так, вони повинні влаштувати зручні під'їзди та