

відношення до цієї речі, вступаючи в речові (абсолютні) правовідносини щодо використання земельної ділянки. На наш погляд, такий підхід може надати певні переваги. Зокрема, зобов'язальні правовідносини можуть виникати у зв'язку з використанням (через поведінку зобов'язаної особи) частини земельної ділянки, сукупності земельних ділянок, її (їх) окремих функцій чи властивостей. Таке використання за своїми ознаками можна розглядати як надання послуг без виникнення речового правовідношення.

При вирішенні питання, яке правовідношення пов'язане з використанням корисних властивостей земельної ділянки виникає: речове або зобов'язальне, треба звертати увагу на предмет «першочергової» (безпосередньої) спрямованості суб'єктивного права. Коли воно спрямовується безпосередньо на річ, виникає речове право, коли на поведінку зобов'язаної особи - зобов'язальне право. Останнє теж може бути пов'язане з використанням властивостей і функцій земельної ділянки. Можна сказати, що об'єктом зобов'язальних правовідносин в такому випадку буде земельна ділянка, а безпосереднім предметом – дії чи бездіяльність особи, якій належать речові права на неї. У свою чергу речове право (*in rem*) спрямоване безпосередньо на річ.

Ми не знаходимо заперечень нашому припущенню у вітчизняному законодавстві та вважаємо, що існує реальна потреба у такому розумінні. Контрагенти можуть самостійно обирати модель правовідносин між ними. Так, не завжди є необхідність у виникненні безпосереднього панування користувача над річчю (наприклад, на праві *usus* чи *сервітуту*). Відповідно, не завжди потрібна можливість захисту користувача речовими позовами (віндикація, негаторний позов).

На наш погляд, основою кожного речового права слід вважати володіння земельною ділянкою (її окремою функцією), що є основою (передумовою) для їх виключного та безпосереднього використання. У зобов'язальному правовідношенні цього не буде.

Оскільки володіння земельними ділянками, на нашу думку, підтверджується саме записами у публічному реєстрі прав (принаймні, так мало б бути), «користувач» може як володіти земельною ділянкою, так і використовувати її певні властивості без здійснення володіння. В останньому разі відповідне право не слід вважати речовим, а «користувача» - володільцем. Виникнення зобов'язального суб'єктивного права не пов'язане з фактом його реєстрації в Укрдержреєстрі.

De lege ferenda можна також уявити, що право, пов'язане з використанням властивостей земельних ділянок, може бути або речовим - зареєстрованим у реєстрі, або зобов'язальним - не зареєстрованим. Чи буде таке право технічно мати назву «права оренди» (найму) земельної ділянки не має принципового значення.

На наш погляд, вищеозначений підхід є доволі гнучким та дозволяє розв'язати багато проблемних питань, пов'язаних із регулюванням «використання» земельних ділянок. Зокрема, він допоможе пояснити правоохоронцям, чому земельні ділянки використовуються на праві, що прямо не названо у законі, не звертаючись у таких випадках до конструкції речових прав на земельні ділянки, що не підлягають державній реєстрації.

Санніков Д.В.,

*к.ю.н., асистент кафедри земельного та аграрного права
Національного університету
«Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*

ДО ПИТАННЯ ПОДАЛЬШОГО РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Земельні відносини, що складаються в сучасній Україні, характеризуються не тільки багатогранністю, високою динамікою їх розвитку, а й надзвичайною важливістю та значущістю у житті кожного громадянина. Не викликає сумнівів наявність тієї обставини, що земельна ділянка, володіння нею, використання та розпорядження для більшої частини суб'єктів таких правомочностей являється найважливішою основою життя. Це стосується

власників та користувачів всіх без виключення категорій земель – будь-то землі сільськогосподарського призначення, власники та користувачі яких використовують відповідні ділянки як засіб виробництва, або землі житлової забудови, коли йдеться про територіально-просторову, базисну характеристику земельної ділянки. Втім використання всіх без виключення земельних ділянок важливе, істотне та суттєве джерело існування людини, навколишнього середовища та суспільства.

Принципи земельного права і законодавства зобов'язують використовувати земельні ділянки відповідно до їх цільового призначення, раціонально та ефективно. Саме таке використання земель вважається належним. Проте, для забезпечення належного використання земель необхідні норми та правила, виконання яких має бути обов'язковим, самі вони повинні бути чіткими, прозорими та зрозумілими. Але, на жаль, сучасне земельне законодавство України, не завжди має можливість виконати функцію соціального регулятора, бути єдиною основою формування, розвитку та припинення тих самих земельних відносин. На те є кілька причин, серед яких відсутність чіткої ієрархії нормативно-правових актів, виникнення колізій, незрозумілість деяких земельно-правових норм.

З приводу відсутності чіткої ієрархії, то можливо зазначити, що не тільки земельне законодавство, а й весь загал національних нормативно-правових актів на сьогодні має лише умовну ієрархічну структуру. Якщо говорити про таку, то можливо стверджувати лише те, що Конституція України має вищу юридичну силу, закони, які прийнято на її основі, мають перевагу над підзаконними нормативно-правовими актами. А от коли йдеться вже про підзаконні нормативно-правові акти, то суб'єкти правозастосування іноді потрапляють у досить цікаву ситуацію, при якій їх можливість відповідного застосування правових норм унеможлиблюється. Виникає також питання про місце листів Держземагенства серед джерел права. З одного боку, такі документи мають рекомендаційний характер, не містять всіх ознак джерела права, з іншого ж боку, співробітники територіальних підрозділів даного державного органу за будь яких обставин не відійдуть від тих приписів, які зазначаються у листах. Таким чином, для правильного застосування правових норм необхідна чітка ієрархічна система нормативно-правових актів, визначення місця кожного джерела права в такій системі, розмежування нормативно-правових, рекомендаційних та інтерпретаційних. Тому вважається за необхідне для врегулювання цього питання прийняття спеціального закону, який би, на відміну від запропонованих проєктів, спирався б не на досвід інших держав, а за своєю сутністю до повторів положень відповідних іноземних законів, а на надбання вітчизняної правової, в тому числі й земельно-правової, науки.

Із невизначеності у системі нормативно-правових актів виникає й наступна проблема належного правозастосування – колізії. Так, звісно, колізії як явище у законодавстві не вважаються чимось незвичайним, крім того, напрацьовано кілька шляхів подолання колізій, втім, на жаль, з багатьох причин ці шляхи не завжди працюють. Так, наприклад, суб'єкт правозастосування із двох норм, які різним чином врегульовують одні й ті самі відносини, пріоритет надасть не нормі за її юридичною силою, не за темпоральним або іншим принципом, а тій, яка затверджена у будь-якій формі центральним органом виконавчої влади, у підпорядкуванні якого цей суб'єкт знаходиться, навіть якщо остання й суперечитиме нормі закону. Уявляється, що в даному випадку необхідно більше уваги при нормотворенні приділяти аналізу діючого законодавства, причому аналізу ні поверхневому, а глибокому, доктринальному, науковому. Представники земельної юридичної науки на сьогодні дослідили більшість існуючих проблем сучасних земельних правовідносин, їх дослідження оформлені належним чином, доступ до них не заборонено, проте у процесі правотворення та нормотворення на ці досягнення сучасної науки навмисно не звертають уваги.

Незрозумілість норми права призводить до неможливості її правильного та належного застосування. Так, наприклад, у ч. 1 ст. 212 Земельного кодексу України зазначено, що «Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування

ними». На практиці при застосуванні даної норми іноді хибно вважають, що не відшкодовується шкода власникові або користувачеві земельної ділянки, яку йому було завдано цим правопорушенням. Звісно ж, в даному випадку йдеться про невисоку обізнаність суб'єкта правозастосування, втім якщо б у ч. 1 ст. 212 Земельного кодексу формулювання було б більш чітким, то й не виникали би підстави для неналежного її застосування. В даному випадку також необхідно при прийнятті відповідної норми основний акцент робити саме на надбанні сучасної науки земельного права.

*Сидорова С. В.,
асистент кафедри земельного
та аграрного права Національного
університету «Юридична академія
України імені Ярослава Мудрого»*

ОПТИМІЗАЦІЯ СТРУКТУРИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ ЯК КОМПЛЕКСНА ПРАВОВА ФОРМА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ПІДВИЩЕННЯ РОДЮЧОСТІ ҐРУНТІВ

Останнім часом представники різних галузей науки все частіше звертають увагу на проблеми екологічної незбалансованості земельного фонду країни, порушення структури сільськогосподарського землекористування, відсутність практики формування й охорони екологічно стійких агроландшафтів, а також збереження екологічної безпеки ґрунтів та підвищення їх родючості. Структурна та екологічна незбалансованість земельного фонду істотно знижує ефективність використання і охорони земель. Суттєвим механізмом держави, котрий в змозі забезпечити підвищення родючості ґрунтів прийнято вважати оптимізацію структури сільськогосподарських угідь з урахуванням екологічних чинників та на основі сталого розвитку сільськогосподарського землекористування. Термін «оптимізація» походить від латинського *optimus* – найкращий. Лінгвістичне значення цього поняття надається у тлумачних словниках слів іншомовного походження й означає процес вибору найкращого варіанта з можливих, або процес приведення системи до найкращого (оптимального) стану. Загальнонаукове формулювання поняття оптимізації є теоретичним підґрунтям для конструювання поняття оптимізації структури сільськогосподарського землекористування, характерною рисою якого повинна стати максимально можлива ефективність з урахуванням всіх позитивних і негативних чинників.

Існує багато чинників порушення екологічного балансу структури земельного фонду України. Серед них найбільш вагомими вважаються надмірна розораність, подрібнення земельного фонду країни, порушення єдиної системи агроландшафтів при перерозподілі земель та ін.

Зауважимо, що в останні роки прослідковуються певні позитивні зрушення у сфері правового забезпечення проведення оптимізації структури земельного фонду країни. На вирішення цього питання спрямовані норми Закону України від 21 грудня 2010 р. «Про основні засади (стратегію) державної екологічної політики України на період до 2020 року», № 2818 – VI. Так, Законом визначено, що з метою охорони і підвищення родючості ґрунтів заплановано довести до оптимального співвідношення площі природних та антропогенно змінених ландшафтів; площі ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ та перелогів; збільшити частку сільськогосподарських земель, на яких використовуються екологічно орієнтовані та органічні технології ведення сільського господарства. Цим же Законом заплановано зменшення до 2020 року в середньому на 5 – 10 % площ орних земель шляхом виведення із складу орних земель схилів крутизною більш як 3 градуси, земель водоохоронних зон, консервації деградованих, малопродуктивних та техногенно забруднених сільськогосподарських угідь з подальшим їх залісненням у лісовій та лісостеповій зонах та залуженням у степовій зоні.