

### ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛІ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ: РЕТРОСПЕКТИВА І СУЧАСНІСТЬ

Право власності на землі природно-заповідного фонду є одним із ключових елементів поняття правового режиму даних земель. Перебування земель природно-заповідного фонду у власності окремих суб'єктів повинно здійснюватися за особливими законодавчими правилами, що враховують природні риси землі як об'єкта охорони. Адже недаремно ст. 14 Конституції України говорить: «...земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» [1]. Багато наукових праць стосується саме права власності на землю. Зокрема, проблеми власності розглядали такі вчені, як І. І. Каракаш, В. В. Петров, Ю. О. Вовк, Н. Р. Малишева, С. О. Боголюбов, Ю. С. Колбасов, Ю. С. Шемшученко, П. О. Гвоздик та інші дослідники.

Цілковитої однастайності у поглядах науковців з приводу визначення права власності не спостерігається, та все ж головним принципом власності в економічному розумінні є привласнення. Так, С. М. Корнєв визначає власність як суспільні відносини між людьми в процесі виробництва, обміну, розподілу матеріальних благ у певних історичних умовах [2]. Н. Д. Єгоров пропонує розглядати власність як з матеріального боку, тобто як процес привласнення, так і з соціальних позицій, як суспільні відносини, що встановлюються внаслідок усунення індивідом (колективом) всіх оточуючих його осіб від привласнення ним матеріальних благ [3]. Е. А. Суханов визначає власність як відносини між людьми з приводу речей, що полягають у привласненні, або належності матеріальних благ одним особам (їх колективам), й у відчуженості цих благ від усіх інших осіб [4]. Ч. Азімов додержується думки, що власність служить як для задоволення особистих потреб власника, так і для здійснення обігу. Тому її необхідно розглядати як в статистиці (привласнення майна), так і динаміці (обмін майном) [5].

Економічною категорією є і земельна власність, що характеризує процес привласнення землі окремими суб'єктами: громадянами, юридичними особами, державою. Право земельної власності окреслює межі панування власника над земельним об'єктом. Вони визначаються сумою наданих йому правомочностей, що в сукупності носять назву «право власності». Це право — категорія юридична, і його існування визначається державою в законах [6].

Власність на землю як економічна категорія виникає до появи держави і права. Власність же як юридична категорія формувалася разом з появою держави і права та є результатом закріплення в правових нормах економічних відносин по володінню, користуванню і розпорядженню. За Конституцією України і за природним походженням природні ресурси — це загальнонаціональне надбання, але, виділені у власність громадянина, вони стають відокремленою частиною, підсумком привласнення окремим суб'єктом, індивідом загальнолюдського природного добра [7].

Можливість перебування земель природно-заповідного фонду в приватній власності закріплено Земельним кодексом України [8]. Саме тому не варто полишати поза увагою визначення поняття права приватної власності на землю. На думку С. В. Разметаєва, право приватної власності на землю можна визначити як право власності конкретних суб'єктів права на певні частини природних об'єктів [9]. На думку ж О. А. Вівчаренка — це визначене законом право, яке закріплює абсолютну приналежність землі особі (власнику) та визначає її права і обов'язки [10]. Але найбільш прийнятним визначенням права приватної власності щодо земель природно-заповідного фонду є визначення М. В. Шульги, де простежується чітка екологічна направленість. Під правом приватної власності на землю він розуміє визнане законом право, що закріплює приналежність конкретної земельної ділянки, як елемента екосистеми, особі (власнику) і визначає його права і обов'язки з приводу володіння, користування і розпорядження цією ділянкою [11].

Критеріями передачі земель природно-заповідного фонду в приватну власність повинна виступати оцінка соціальної, економічної та екологічної ваги (з урахуванням можливих позитивних та негативних довгострокових наслідків) їх освоєння. Позитивним результатом передачі прав власності на землі природно-заповідного фонду в різноманітні форми власності слід вважати підвищення ефективності використання об'єктів природно-заповідного фонду, їх збереження та відтворення, примноження та покращення стану. Передача прав володіння та користування від держави фактичному користувачу веде до оптимізації розвитку товарно-грошових відносин, посилення процесу добросовісної конкуренції та саморегулюванню, звільненню держави від прямого фінансування об'єкта. Але при цьому виникає питання предметної конкретизації впливу держави на власників з приводу забезпечення особливого режиму охорони, відтворення та використання даних земель.

Такий режим не припускає використання земель за власним розсудом, і найбільш гострими на практиці господарювання є проблеми, пов'язані не з формою власності, а з розмежуванням отриманих благ та присвоєнням економічного ефекту. Негатив даної ситуації не тільки в тім, що суб'єктивно вона відкриває численні можливості для зловживань, але ще й у тому, що заміна повноцінних відносин власності адміністративними сурогатами призводить до делегування користувачам лише прав, а не відповідальності.

В Україні із-за економічної та правової неврегульованості відносин власності та суміжних, пов'язаних з ними, із-за недосконалості та невпорядкованості податково-бюджетного механізму у сфері природокористування значна частина коштів не попадає до бюджету держави та відповідні місцеві бюджети. Кошти також не використовуються ні на потреби соціально-економічного розвитку, ні на забезпечення ресурсо-екологічної безпеки та охорони земельних ділянок.

Проголошена Земельним кодексом можливість існування приватної власності на землі природно-заповідного фонду вже зараз, без встановлення спеціальних правил та механізму приватизації, державного контролю за її прове-

денням, фактично призводить до грубих зловживань у цій важливій сфері земельних і екологічних відносин, що згубно позначиться на безцінному суспільному і національному багатстві України.

Доцільним є проведення розмежування прав власності на землі природно-заповідного фонду не шляхом поспішного розподілення даних прав, а послідовне визначення в кожному конкретному випадку найбільш ефективного рівня управління і контролю всіма сторонами процесу природокористування, можливостей адекватного фінансового забезпечення та регулювання процесу відтворення природних благ та заходів по оздоровленню навколишнього природного середовища та забезпечення ресурсо-екологічної безпеки соціально-економічного розвитку.

Хоча держава і визнає право власності повною владою над річчю, та все ж водночас залишає за собою право накладати на неї ті або інші обмеження, а при необхідності аж до повної експропріації в інтересах загального добра.

Тому абсолютної земельної власності не існує. Саме законодавець встановлює певні обмеження щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками. Хоча є і ті, що стверджують про неможливість застосування будь-яких обмежень щодо права приватної власності, вважаючи його при цьому неповним, таким, що не відповідає принципу недоторканності власності [12]. Але, як відомо ще з давніх часів, абсолютне право приватної власності на землю поступово набувало соціального змісту. Римський папа Лев XVIII у своїй енцикліці характеризував приватну власність на землю не як абсолютне право, а як право соціальне, поклавши початок законодавчому закріпленню в європейських країнах соціальної концепції приватної власності.

Необхідність встановлення різних обмежень права власності на землі природно-заповідного фонду зумовлена значною мірою публічними інтересами, а також обмеженістю і унікальністю даних земель у природі та незамінністю їх.

Оскільки завданням правового режиму земель природно-заповідного фонду є забезпечення збереження екологічної, наукової, естетичної і народногосподарської цінності природних комплексів, то контроль власників даних земель з боку держави є просто необхідним. Тому недаремно поряд з нормою Конституції України, яка визначає, що право приватної власності є непорушним і ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, існує норма про те, що власність зобов'язує. Зміст норм Конституції створює підстави для певних обмежень права приватної власності на конституційному рівні [13].

Підсумовуючи вищевикладене, можна дійти таких висновків: недостатньо чітко визначені у законодавстві умови набуття та передачі права власності на землі природно-заповідного фонду; критеріями передачі земель природно-заповідного фонду в приватну власність повинна виступати оцінка соціальної, економічної та екологічної ваги (з урахуванням можливих позитивних та негативних довгострокових наслідків) їх освоєння; спостерігається недостатня увага науковців до особливостей права власності на землі природно-заповідного фонду як у минулому, так і нашому сьогоденні.

*Література*

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради України. — 1996. — № 30. — Ст. 141.
2. Корпсов С. М. Право государственной социалистической собственности в СССР. — М.: Изд-во МУ, 1964. — С. 135.
3. Егорова П. Д. Тезисы // Право собственности в СССР / Под ред. Ю. К. Толстого, В. Ф. Яковлева. — М., 1989. — С. 210.
4. Суханов Е. А. Лекции о праве собственности. — М.: Юрид. лит., 1991. — С. 105.
5. Азімов Ч. Попяття і зміст приватного права // Вісник Академії правових наук України. — Х., 1998. — № 3 (14). — С. 50–58.
6. Чубуков Г. В., Погребной А. А. Земельная подвижность: сделки, правовое регулирование: Учеб. пособие. — М., 1997. — С. 94.
7. Гуревський В. К. Право власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. — О.: Астропринт, 2000. — С. 72.
8. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3–4. — Ст. 27.
9. Разметаев С. В. Право собственности на природные ресурсы в Украине. — Х., 1995. — С. 35.
10. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні: актуальні проблеми. — Івано-Франківськ, 1998. — С. 84.
11. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. — Х.: Кодекс, 1998. — С. 125.
12. Яковлева Е. Половинчатое решение вопроса о земле // Известия. — 1992. — № 8. — С. 5.
13. Ховронюк М., Росоха Ю. Право власності є непорушним? // Предпринимательство, хозяйство и право. — 1998. — № 2. — С. 16–21.

УДК 349.414:332.334

*Є. О. Іванова***ПРАВОВІ ЗАСАДИ ПЛАНУВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ  
ЖИТЛОВОЇ ТА ГРОМАДСЬКОЇ ЗАБУДОВИ У МІСТАХ**

За сучасних умов, коли більшість населення нашої країни зосереджена у містах, дотримання раціональної планувальної організації території є особливо актуальним. Шляхом раціональної планувальної організації території, узгодженого взаємного розміщення об'єктів будівництва формуються умови для праці, побуту та відпочинку населення, організації виробництва, збереження та поліпшення навколишнього середовища [1].

При плануванні території враховуються новітні вимоги до її використання, пов'язані з підвищенням ролі людського фактора, безпечного для життя і здоров'я людини довкілля, розбудови громадянського суспільства. Цим обумовлена пріоритетність не тільки соціальних і екологічних критеріїв, але й завдань збереження природної і культурної самобутності територій, яка розглядається як потужний ресурс їх розвитку, засіб підвищення протидії глобалізаційним тенденціям тиражування одноманітних форм організації простору [2].

Вказаним питанням в юридичній літературі приділялася певна увага. Окремі питання ставились і розроблялись у роботах В. П. Балезина, Г. А. Аксененка, А. М. Третьяка, Т. Л. Поплавської, І. І. Каракаша та інших вітчизняних вчених. Сьогодні у зв'язку з законодавчою неврегульованістю багатьох питань,